This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Acerca de este libro

Esta es una copia digital de un libro que, durante generaciones, se ha conservado en las estanterías de una biblioteca, hasta que Google ha decidido escanearlo como parte de un proyecto que pretende que sea posible descubrir en línea libros de todo el mundo.

Ha sobrevivido tantos años como para que los derechos de autor hayan expirado y el libro pase a ser de dominio público. El que un libro sea de dominio público significa que nunca ha estado protegido por derechos de autor, o bien que el período legal de estos derechos ya ha expirado. Es posible que una misma obra sea de dominio público en unos países y, sin embargo, no lo sea en otros. Los libros de dominio público son nuestras puertas hacia el pasado, suponen un patrimonio histórico, cultural y de conocimientos que, a menudo, resulta difícil de descubrir.

Todas las anotaciones, marcas y otras señales en los márgenes que estén presentes en el volumen original aparecerán también en este archivo como testimonio del largo viaje que el libro ha recorrido desde el editor hasta la biblioteca y, finalmente, hasta usted.

Normas de uso

Google se enorgullece de poder colaborar con distintas bibliotecas para digitalizar los materiales de dominio público a fin de hacerlos accesibles a todo el mundo. Los libros de dominio público son patrimonio de todos, nosotros somos sus humildes guardianes. No obstante, se trata de un trabajo caro. Por este motivo, y para poder ofrecer este recurso, hemos tomado medidas para evitar que se produzca un abuso por parte de terceros con fines comerciales, y hemos incluido restricciones técnicas sobre las solicitudes automatizadas.

Asimismo, le pedimos que:

+ *Haga un uso exclusivamente no comercial de estos archivos* Hemos diseñado la Búsqueda de libros de Google para el uso de particulares; como tal, le pedimos que utilice estos archivos con fines personales, y no comerciales.

+ *No envíe solicitudes automatizadas* Por favor, no envíe solicitudes automatizadas de ningún tipo al sistema de Google. Si está llevando a cabo una investigación sobre traducción automática, reconocimiento óptico de caracteres u otros campos para los que resulte útil disfrutar de acceso a una gran cantidad de texto, por favor, envíenos un mensaje. Fomentamos el uso de materiales de dominio público con estos propósitos y seguro que podremos ayudarle.

+ *Conserve la atribución* La filigrana de Google que verá en todos los archivos es fundamental para informar a los usuarios sobre este proyecto y ayudarles a encontrar materiales adicionales en la Búsqueda de libros de Google. Por favor, no la elimine.

+ *Manténgase siempre dentro de la legalidad* Sea cual sea el uso que haga de estos materiales, recuerde que es responsable de asegurarse de que todo lo que hace es legal. No dé por sentado que, por el hecho de que una obra se considere de dominio público para los usuarios de los Estados Unidos, lo será también para los usuarios de otros países. La legislación sobre derechos de autor varía de un país a otro, y no podemos facilitar información sobre si está permitido un uso específico de algún libro. Por favor, no suponga que la aparición de un libro en nuestro programa significa que se puede utilizar de igual manera en todo el mundo. La responsabilidad ante la infracción de los derechos de autor puede ser muy grave.

Acerca de la Búsqueda de libros de Google

El objetivo de Google consiste en organizar información procedente de todo el mundo y hacerla accesible y útil de forma universal. El programa de Búsqueda de libros de Google ayuda a los lectores a descubrir los libros de todo el mundo a la vez que ayuda a autores y editores a llegar a nuevas audiencias. Podrá realizar búsquedas en el texto completo de este libro en la web, en la página `http://books.google.com`

HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY

Lorenzo G. del Portillo
Laws, statutes, etc. Mortgage law

REGLAMENTO GENERAL

2239
04/16
78

PARA LA

EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA

DE LA

ISLA DE CUBA.

994

HABANA.

Imprenta del Gobierno y Capitanía General por S. M.
1879.

317

GOBIERNO GENERAL DE LA ISLA DE CUBA.

SECRETARIA.

Por el Ministerio de Ultramar se comunica con fecha 27 de Junio último, al Excmo. Sr. Gobernador General la Real órden siguiente:

"Excmo. Sr.:—S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido expedir con fecha de hoy el Decreto siguiente.—" A propuesta del Ministro de Ultramar, de acuerdo con el parecer del Consejo de Ministros, vengo en aprobar el Reglamento general para la ejecucion de la Ley Hipotecaria de la Isla de Cuba, redactado por la Comision que ha tenido este encargo. Dado en Palacio á veinte y siete de Junio de mil ochocientos setenta y nueve.—*Alfonso.*—El Ministro de Ultramar,—*Salvador de Albacete.*"

Y acordado por S. E. el cumplimiento de la preinserta Real órden en 27 del actual se publica en la *Gaceta* para general conocimiento.

Habana 30 de Julio de 1879.

Carbonell.

612444

COMISION

PARA APLICAR LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA A LAS ANTILLAS.

Excmo. Sr.: Dando cumplimiento la Comision que presido al Real Decreto de 24 de Noviembre último, que le mandó formular los proyectos necesarios para plantear en la isla de Cuba el moderno sistema hipotecario, tengo el honor de pasar á manos de V. E. el reglamento general que esta Comision ha aprobado para la ejecucion de la ley Hipotecaria que ha de regir en dicha isla, juntamente con los modelos de inscripciones, libros de índices y de hojas estadísticas, que han de facilitar su mejor inteligencia y aplicacion.

El novísimo proyecto de reglamento es un conjunto metódicamente ordenado de las diversas disposiciones promulgadas en distintas épocas para la ejecucion y cumplimiento de la legislacion Hipotecaria de la Península, con las modificaciones aconsejadas por una ilustrada experiencia ó impuestas por las condiciones del país á que debe aplicarse.

De una gran parte de las innovaciones que ofrece el adjunto reglamento, debidas al conocimiento de las dificultades que ha producido en la práctica la interpretacion de la ley Hipotecaria en la Península, tiene ya anticipada noticia V. E., porque se incluyeron, despues de ser ámplia y detenidamente discutidas, en el reglamento dictado para la isla de Puerto-Rico formado por esta misma Comision en cuyos trabajos tomó V. E. una parte tan activa y principal, dirigiéndoles además con acierto, como Presidente, hasta que, por la voluntad de S. M., fué elevado á los Consejos de la Corona.

Por esta razon, ya sabe V. E. que muchas de las novedades con que fué ampliado el reglamento de la ley Hipotecaria de la Península al aplicarlo á la pequeña Antilla, deben su orígen á preceptos de carácter general, dictados á propuesta de Centros oficiales, tan competentes, como la direccion general de los registros y del Notariado, ó prévia conformidad de Cuerpos tan doctos y respetables como la antigua Comision de Códigos, el Tribunal Supremo y el Consejo de Estado. Por igual consideracion no es desconocido á V. E. que las restantes alteraciones introducidas en dicho reglamento, y que ahora se proponen en el proyecto adjunto, especialmente en cuanto al modo de llevar los libros y á la forma de las inscripciones, cuyos modelos se redactaron todos de nuevo, obedecen al principio reconocido por los más entendidos jurisconsultos extranjeros, segun el cual el éxito de un buen sistema hipotecario no depende tanto de que se declare obligatoria la publicidad de todos los actos relativos á los inmuebles por medio de la inscripcion, como de la manera de practicar esta, y de una acertada organizacion del Registro de la Propiedad territorial.

A este principio cardinal y altamente práctico, se ha ajustado la Comision al proponer las nuevas fórmulas reglamentarias, teniendo presente que los grandes beneficios que ha producido el sistema hipotecario, llamado aleman, que es tambien el adoptado por nuestra nacion, se deben principalmente á la organizacion de los Registros de la Propiedad, basada en la sencillez y concision de los asientos que permiten conocer con extrema facilidad el verdadero estado civil de cada inmueble, esto es, su naturaleza, condiciones y cargas y el nombre y capacidad del verdadero dueño, y despachar los títulos que se presenten á inscripcion tan rápidamente como exige el interés de los particulares y el del Estado.

La Comision hubiese llegado, tal vez en esta materia, á proponer las reformas más radicales adoptadas con aplauso general fuera de España, á fin de que los Registros se lleven de la manera más perfecta posible, tales como la distincion del activo y del pasivo de cada finca, la division de las páginas de los libros en casillas, la sustitucion de los actuales asientos demasiado extensos por sencillas indicaciones de los conceptos más esenciales de cada título ó documento, la constante correspondencia entre el Registro y el Catastro y otras análogas, si no se hubiese visto cohibida en cierto modo por la naturaleza y extension de su encargo, que no alcanzaba á proponer

reformas trascendentales que afectasen á lo fundamental del sistema hipotecario vigente en la Península.

Por eso, cuando la Comision ha creido que no traspasaba el límite de sus atribuciones, ha propuesto todas aquellas disposiciones reglamentarias que le ha sugerido un estudio más detenido de los preceptos de la ley Hipotecaria, y la necesidad de evitar, si no todos, la mayor parte de los obstáculos é inconvenientes con que pudiera tropezar en la práctica.

De todas las disposiciones que por primera vez se consignan en el adjunto proyecto de reglamento, y que no han figurado en el de Puerto-Rico á pesar del intenso trabajo empleado en la elaboracion de este último, solo tendré el honor de exponer á la superior consideracion de V. E. aquellas más sustanciales, indicando de paso los motivos que ha tenido la Comision para adoptarlas.

Refiérese una de las innovaciones introducidas á fijar y completar el sentido del artículo 13 de la ley, que prohibe admitir en los Tribunales y oficinas escrituras ó documentos no registrados, y de acuerdo con la letra y el espíritu del mismo se declara, que esta prohibicion debe entenderse limitada á los títulos en que se consignen actos ó contratos relativos á inmuebles, siempre que se trate de acreditar cualquiera modificacion verificada en el estado jurídico de los mismos; pero no regirá dicha prohibicion cuando se invoquen dichos documentos por un tercero, en apoyo de un derecho diferente que no se refiera á bienes inmuebles ó derechos reales. Y como esta prohibicion tiene en sí misma grande eficacia, y contribuye poderosamente á la realizacion de los fines del sistema hipotecario, la Comision la ha llevado hasta sus últimas consecuencias, proponiendo que los documentos no registrados se devuelvan á los interesados sin que quede de ellos testimonio, copia, ni extracto en los autos ó expedientes, aun cuando con arreglo á la ley Hipotecaria no puedan ya ser inscritos.

Desarrollando y completando el sentido del artículo 29 de la misma, se propone tambien otra disposicion en el adjunto reglamento, determinando los documentos que puedan inscribirse para completar y perfeccionar otros que no describan ni determinen los bienes á que los mismos se refieren. Estos documentos complementarios pueden ser, ó los títulos de adquisicion del causante, ó el inventario de sus bienes judicialmente aprobado, ó la participacion y adjudicacion de los mismos bienes, ó testimonios de apeos ó deslindes de ellos, ó los de

posesion judicial. Si aún así el propietario no pudiese completar su titulacion, podrá inscribir su derecho en cuanto á la posesion por medio del expediente prevenido en la ley Hipotecaria.

Acerca de los bienes raices y derechos reales que pueden ser objeto de inscripcion en los Registros, la Comision propone tambien algunas aclaraciones que impidan todo abuso en daño de los particulares. La prohibicion de inscribir los bienes de uso comun y general y los que pertenecen al dominio eminente del Estado debe entenderse subordinada al hecho de que continúen tales bienes en dicha condicion; pues no conviene alejar del Registro y privar indefinidamente de los beneficios de la ley Hipotecaria á todos aquellos inmuebles que habiendo sido en algun tiempo de uso y aprovechamiento comun hayan cambiado por cualquier causa de destino y entrado en el dominio privado. Si estos bienes han salido indebidamente del dominio público del Estado ó de los pueblos, deber es de los funcionarios encargados de velar por el cuidado, conservacion y fomento de los derechos é intereses de aquellas entidades el promover las oportunas reclamaciones para que no se consume un acto ilegal. Tambien se encierra dentro de los límites de lo justo la prohibicion de inscribir los templos destinados al culto, pues no debe alcanzar á los lugares religiosos en general que pertenezcan al dominio privado, los cuales son y conviene que sean perfectamente inscribibles para que queden asegurados y garantidos los fines piadosos de sus fundadores. Y con el objeto de evitar dudas y vacilaciones en lo sucesivo, se declara en otro artículo que tambien son inscribibles los títulos en que se reconozcan, modifiquen, trasmitan ó extingan los derechos reales procedentes de adjudicaciones en pago de deuda procedentes de concurso de acreedores ó juicios de quiebras, concesiones de tierras, realengos y de obras públicas.

La necesidad de hacer públicos por medio de la inscripcion en el Registro todos los actos judiciales ó extrajudiciales, sin excepcion alguna, que modifiquen la capacidad civil de las personas que tengan á su favor inscrito algun derecho en el Registro y la importancia y trascendencia que tienen las providencias judiciales por las que se declara en quiebra ó en concurso algun deudor, sea ó no comerciante, cuando este posee bienes inmuebles inscritos á su nombre, han obligado á la Comision á declarar comprendidas en el párrafo cuarto del artículo

2.° de la Ley las providencias judiciales, sean ó no ejecutorias, que contengan dichas declaraciones.

La justicia que encierra la medida propuesta es tan obvia, que seria ocioso molestar la atencion de V. E. demostrándola; bastando dejar consignado que segun la ley de Enjuiciamiento civil dichas providencias producen verdadera incapacidad en el deudor que ha sido objeto de ellas para administrar sus bienes, de cuya incapacidad conviene advertir á los terceros para que se abstengan de celebrar contratos de enajenacion con el concursado ó quebrado, á fin de evitar que los acreedores queden defraudados por una enajenacion hecha á favor de quien ignorase el estado de concurso ó de quiebra en que se hallaba el trasmitente. Poco importa que este estado sea más ó ménos duradero, provisional ó definitivo; pues miéntras exista producirá todos sus efectos y debe producirlos para que no sean ilusorios los mandatos de los Tribunales, que indudablemente lo serian si no se advirtiera á los terceros del auto declarando la quiebra ó el concurso por medio de la inscripcion en el Registro. Y para que esta advertencia sea completa, se propone además por la Comision que pueda anotarse preventivamente la demanda del acreedor solicitando la declaracion de concurso ó de quiebra en los Registros abiertos á las fincas inscritas á nombre del deudor ó en el libro de incapacitados si careciese de ellas.

Asimismo ha sido materia de estudio para la Comision la duracion que en concepto de algunos se atribuye á las anotaciones preventivas entendidas por imposibilidad del Registrador. El artículo 96 de la ley Hipotecaria sólo dice, que la anotacion exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripcion por defecto subsanable, caducará en el plazo de sesenta dias, prorogable hasta ciento ochenta; y aunque dicho artículo no añade á las palabras citadas las de "imposibilidad del Registrador," no puede dudarse que aquel plazo es tambien el señalado á la anotacion exigida por esta causa, toda vez que la clase de anotacion de que se trata está comprendida en el número octavo del artículo 50 de la ley, que abraza tanto la imposibilidad por defecto del título como la originada por causa del Registrador. Si no fuese este el sentido de dicha disposicion quedaria al arbitrio de los Registradores la duracion de las anotaciones que extendieran por imposibilidad propia, se conculcarian los buenos principios en materia hipotecaria que fijan á todas las anotaciones un plazo breve, pro-

porcionando á la naturaleza de la causa que las ocasione, quedaria indefinidamente en duda el estado de la propiedad, y se daria lugar á los abusos más intolerables.

Fundada en estas consideraciones, la Comision no sólo declara de acuerdo con la ley que la duracion de las anotaciones que tome el Registrador por imposibilidad suya será la señalada en el artículo 110, sino que autoriza en su consecuencia al mismo funcionario para pedir la próroga de dicho plazo en los términos que establece la ley para los particulares.

Objeto de grave preocupacion ha sido para la Comision los preceptos de la ley Hipotecaria, que tienden á facilitar la creacion, trasmision y circulacion de los títulos hipotecarios, otorgando más libertad, sencillez y actividad á estas operaciones. La Comision ha fijado muy especialmente su atencion en esta importantísima materia, con la mira de consignar en el Reglamento los preceptos más adecuados para facilitar las negociaciones sobre el derecho de hipoteca, por el convencimiento que tiene de que tales negociaciones son los únicos medios de atraer sobre la tierra los capitales que hoy se alejan de ella en busca de colocaciones más seguras, fáciles y provechosas. Y ha puesto más empeño en conseguir este resultado, no tanto por la necesidad que tenga en la hora presente de capitales la rica y floreciente agricultura de la isla de Cuba, sino en la prevision de que se vea obligada á demandarlos con urgencia si por efecto de reformas sociales en la actual organizacion del trabajo, que parecen inmediatas, sufriera algun quebranto más ó ménos considerable ó duradero la propiedad territorial de la isla; porque en semejante hipótesis los propietarios podrian reponerse prontamente de la crísis producida por aquellas reformas mediante las diversísimas operaciones que podrian llevar á cabo bajo la base de la negociacion del derecho real de hipoteca.

Pero examinadas las instituciones de que hace mérito la ley Hipotecaria para dicha negociacion, que son la emision de obligaciones al portador y endosables, la cesion mediante escritura pública del crédito hipotecario, y la sub-hipoteca, la Comision ha creido que solo podian ser objeto de disposiciones reglamentarias estas dos últimas, porque siendo oscuro é insuficiente el texto de la ley Hipotecaria de la Península sobre la creacion, circulacion y efectos jurídicos de los billetes ú obligaciones al portador y endosables, no habiendo sido esta materia objeto de disposicion alguna legislativa ni reglamentaria

desde el año de 1869 en que se promulgó la ley Hipotecaria reformada, siendo múltiples, intrincados y graves los problemas del derecho hipotecario que habria que resolver para fijar de una manera exacta y completa la legislacion sobre este punto, y atendidos los progresos que se han realizado en otras Naciones que gozan de un régimen hipotecario análogo al nuestro, la Comision creyó que traspasaria los límites de su encargo si comprendiera en los proyectos de ley y reglamentos aplicables á las Antillas, disposiciones que, á pesar de su estrecha relacion con la legislacion hipotecaria, entrañan suma gravedad y constituyen una verdadera innovacion en nuestro derecho civil. No debo, sin embargo, dejar de llamar encarecidamente la atencion de V. E., en nombre de la comision, sobre los grandes resultados que pueden producir en dias no lejanos á la propiedad territorial de la isla de Cuba las medidas legislativas necesarias para que los títulos hipotecarios puedan convertirse fácilmente en valores negociables por medio de la creacion de obligaciones al portador ó endosables emitidos libremente por los particulares ó por las Asociaciones ó Sociedades; V. E., que es tan competente en todo cuanto atañe á la mejor administracion de los pueblos y que conoce perfectamente los progresos realizados en las Naciones más cultas de Europa y de América, sabrá apreciar la oportunidad de las anteriores indicaciones.

Mas ya que á la Comision no le sea dado reglamentar la creacion de obligaciones hipotecarias al portador y endosables, ha procurado favorecer la negociacion del derecho de hipoteca que de una manera expresa y terminante concede la ley Hipotecaria al autorizar la cesion del crédito hipotecario y la sub-hipoteca. Para conseguirlo, la Comision propone ciertas medidas que no son más que el corolario de varios textos de la misma ley, oportunamente combinados y los cuales se dirigen á hacer más eficaz el derecho del que adquiere, como resultado de alguna negociacion la garantía de alguna hipoteca ya constituida, bajo la forma de cesion ó de sub-hipoteca, impidiendo que el dueño de la finca hipotecada pague al primitivo acreedor que cede su crédito ó constituye la sub-hipoteca ántes de cancelarse el nuevo gravámen creado por el mismo.

A este fin se propone, en cuanto á la cesion de crédito hipotecario, que la inscripcion de hipoteca no podrá cancelarse sin el consentimiento expreso del cesionario ó de sus causahabientes ó representantes legítimos si la cesion fuese total, y

del cesionario y del cedente en el caso que hubiere sido parcial. Por lo que toca á la sub-hipoteca, la Comision ha creido que debia evitarse á todo trance que el acreedor sub-hipotecario fuese defraudado como podia serlo realmente si el deudor pagase á su acreedor sin noticia del sub-hipotecario. Para secar esta fuente de inmoralidad propone tambien la Comision que se dé conocimiento al deudor ó dueño de la finca de todo contrato por el que se hipoteque el derecho de hipoteca voluntario, á ménos qne éste haya concurrido al otorgamiento de aquel contrato cuyo conocimiento deberá dársele por los medios que el mismo reglamento tiene señalados para la notificacion de la cesion de crédito hipotecario. Y con el propósito de evitar dudas y fijar la verdadera naturaleza de los derechos del acreedor hipotecario, se declara de acuerdo con la ley, que el Registrador deberá denegar la inscripcion de todo contrato de sub-hipoteca, siempre que este se celebre con condiciones más onerosas ó que alteren la naturaleza de la obligacion contraida por el primer hipotecante.

Además, partiendo del principio de que mediante la sub-hipoteca el primer acreedor trasmite al sub-hipotecario por lo ménos el derecho de hacer efectiva su garantía en favor del segundo miéntras subsista el contrato, y de otro principio no ménos fundamental de que inscrita y no cancelada la sub-hipoteca tiene conocimiento el deudor principal de la modificacion que ha sufrido la personalidad del primer acreedor, la Comision propone que la cancelacion de la hipoteca que hubiere sido dada á su vez en garantía á otro acreedor, no podrá verificarse sin el consentimiento del primer acreedor y de la persona á cuyo favor se constituyó la sub-hipoteca, siempre que se haya dado conocimiento de la misma al deudor y esta no resulte anteriormente cancelada; lo cual se propone con el objeto de que si pagase ántes de cancelerse el nuevo gravámen no lo haga sin conocimiento del nuevo acreedor. Doctrina que la misma ley ha aplicado á la hipoteca del precio de la retroventa hecha por el comprador, de cuyo contrato tambien debe darse conocimiento al vendedor á fin de que si retrajese el inmueble ántes de cancelarse dicha hipoteca, no entregue el precio sin consentimiento del acreedor á no preceder para ello mandato judicial.

La Comision ha tenido necesidad de adicionar el reglamento de Cuba con un nuevo título, que es el XV, sobre la inscripcion de los títulos ó documentos otorgados ántes de que

empiece á regir la ley Hipotecaria en armonía con los artículos que se han consignado en la ley aplicada á la isla de Cuba sobre este particular, y que no figuraban en la dictada para Puerto-Rico por no considerarse de tanta oportunidad en esta última isla. Entre las disposiciones que comprende el nuevo título, la más interesante es la que declara en obsequio de los particulares que tienen una larga y complicada titulacion, y de acuerdo con la letra y espíritu de la ley, que sólo deben llevarse al Registro los títulos ó documentos que al tiempo de empezar á regir aquella, constituyan el estado jurídico de la propiedad inmueble, bastando por consiguiente inscribir los títulos que acrediten el derecho de los actuales dueños sin que sea necesario hacerlo de los que justifiquen el derecho de sus causantes. Para facilitar la inscripcion de los documentos antiguos, la Comision ha señalado los requisitos que por lo ménos deben reunir, la manera de subsanar las faltas de que adolezcan y los efectos de los asientos practicados en virtud de dichos títulos, adoptando tambien en gran parte la doctrina que se aplicó en la Península al plantearse la ley Hipotecaria.

Otras innovaciones ha introducido la Comision de ménos importancia que las anteriores, aunque de gran utilidad en la práctica, y que contribuirán sin duda alguna á la más acertada aplicacion de la ley Hipotecaria en la isla de Cuba. Pertenecen á este número las que declaran actos de jurisdiccion voluntaria los expedientes para acreditar la posesion á falta de título de dominio, y que en su virtud es innecesaria la intervencion del Abogado y Procurador; la que atribuye á los Registradores el carácter de actuarios judiciales para el efecto de obtener la retribucion correspondiente por las diligencias que autoricen fuera de su oficina; la que consigna de un modo terminante el axioma de derecho hipotecario, segun el cual no se debe cancelar ningun asiento, cualquiera que sea el motivo que se alegue, sin hacer constar el consentimiento expreso de la persona á cuyo favor se hiciere ó de sus representantes legítimos, y en su defecto sin una providencia ejecutoria dictada con audiencia de dichas personas ordenando la cancelacion; la que considera extinguido el derecho inscrito cuando vendida judicialmente la finca y pagado el primer acreedor hipotecario no quedase remanente para aplicar á los demás créditos posteriormente inscritos; la que señala la forma de los mandamientos para anotar preventivamente la interposicion de ciertas demandas; las que declaran la cancelacion de las anotaciones

preventivas cuando el actor desistiere del pleito ó se desestimase ó dejase sin efecto la declaracion de concurso ó de quiebra, y cuando la liquidacion del contrato de refaccion no se practicase en el tiempo, forma y con los requisitos que exige la ley.

Fuera de las adiciones imperiosamente reclamadas por un estudio más detenido y reflexivo de los preceptos de la ley, la Comision ha introducido otras que aconsejaban las condiciones locales del pais en que ha de tener aplicacion el nuevo sistema hipotecario. De estas las más sustanciales son las relativas á la inscripcion de las haciendas llamadas *comuneras*, la redaccion de los instrumentos sobre el contrato de refaccion á fincas rústicas, y los que se refieren al pago del impuesto de trasmision de dominio.

Respecto de la inscripcion de las haciendas *comuneras*, la Comision no ha podido desconocer, que si bien en la generalidad de los casos será difícil si no imposible, proceder á su inscripcion por el estado de confusion en que se encuentra la titulacion de las mismas, ya para fijar los verdaderos límites de cada hacienda, ya para determinar el orígen del derecho de cada condueño, ya, finalmente, para justificar la parte que le corresponda en la finca comun; existen, sin embargo, algunas de estas haciendas cuya titulacion, si no es del todo perfecta, basta para que, mediante ciertos trámites, pueda perfeccionarse y completarse inscribiéndose por consiguiente tales bienes. Asimismo comprende la Comision, que dentro de las haciendas comuneras existen suertes ó porciones que han sido acotadas ó amojonadas para el cultivo permanente, las cuales podrán inscribirse desde luego toda vez que el hecho del cultivo y del acotamiento realizado con publicidad, reune todos los caracteres de un consentimiento presunto ó tácito de los demás copartícipes respecto del que de esta manera ha fijado y deslindando la parte que le corresponde. Partiendo de este doble aspecto, se determinan en el proyecto adjunto las personas que pueden solicitar la inscripcion de las Haciendas comuneras, los documentos necesarios para la inscripcion de tales bienes, los trámites para notificar á los partícipes dicha inscripcion, y el modo de resolver las reclamaciones que por los mismos se formularen. Tambien se indican los requisitos que debe reunir el terreno acotado y deslindado, dentro de una hacienda comunera para poder ser inscrito independientemente de esta. Todas estas medidas propuestas por la Comision res-

ponden al verdadero estado actual de la propiedad inmueble en la isla de Cuba, y se hallan inspiradas en el deseo de facilitar la inscripcion de los derechos que resulten ciertos é incontrovertibles. Pero la Comision no puede ménos de manifestar á V. E., como lo hace por mi conducto, que dichas medidas son insuficientes por sí solas para llevar al Registro la inmensa mayoría de dichas fincas, que constituyen próximamente la mitad del territorio de la isla de Cuba, lo cual no se conseguirá miéntras no se cumpla lo dispuesto en la primera disposicion transitoria de la referida ley, cuya urgencia es superior á todo encarecimiento, por razones que no pueden ocultarse á la clara penetracion de V. E.

Por lo que toca á los contratos de refaccion á haciendas ó fincas rústicas, tan importantes en la grande Antilla, la Comision propone algunas medidas encaminadas á señalar los requisitos que deben comprender los contratos de refaccion, los trámites que deben observarse para que los acreedores anteriormente inscritos tengan conocimiento de la liquidacion que debe practicarse entre el deudor y el acreedor refaccionario y puedan manifestar su conformidad ú oposicion al resultado de la liquidacion, y finalmente, varias medidas dirigidas á impedir que se eludan los preceptos que la ley impone al acreedor refaccionario que aspira á gozar de los privilegios que se le conceden.

Resta por último, dar cuenta á V. E. de otra de las innovaciones introducidas en el proyecto de reglamento adjunto para la isla de Cuba acerca de la manera de acreditar el pago del impuesto de traslaciones de dominio vigente en la isla, en lo cual la Comision, separándose del reglamento que rige en la Península, ha propuesto otras reglas más conformes con el espíritu de la ley Hipotecaria, y que por una reciente disposicion dictada, prévia una ámplia informacion, rigen tambien en la Península.

Otras muchas modificaciones ménos importantes propone la Comision en el adjunto reglamento por motivos locales, singularmente en los artículos que fijan la duracion de ciertos plazos para cumplir formalidades de órden administrativo, los requisitos que debe contener el contrato de refaccion ordinaria, cuando tiene por objeto introducir mejoras en una finca rústica, los derechos que deben devengar los curiales en la instruccion de los expedientes de posesion, el tiempo y el modo de abonar á los Registradores sus honorarios, los fun-

cionarios que pueden aspirar á la provision de los Registros de Cuba y las relaciones que deben existir entre estos Registros y la Administracion Central de dicha isla.

Tales son, Excmo. Sr., sencillamente expuestas, las principales adiciones y variantes que la Comision propone en el reglamento general de la ley Hipotecaria para ser aplicada á la isla de Cuba, á fin de que sirvan de necesario complemento á la ley que acaba de hacerse extensiva á dicha isla, fruto tambien de las tareas de esta Comision.

Al ofrecer á V. E. el novísimo proyecto de reglamento, no pretende haber llevado á cabo una obra perfecta y acabada, ni podia pretenderlo atendido el brevísimo espacio de un mes que ha empleado en su elaboracion, y cuyo plazo no consentia ampliacion ninguna, si habia de cumplirse la expresa voluntad de S. M., que, en beneficio de los habitantes de la grande Antilla, ha apresurado la época en que deberá empezar á regir el moderno sistema hipotecario, fijándola en 1.° de Enero del año entrante. Pero aun con los defectos y lunares de que sin duda adolecerá, disculpables en esta ocasion, sobre todo, por lo angustioso del tiempo y que sólo pondrá de manifiesto la práctica, que contribuirá tambien á corregirlos, la Comision que presido tiene la profunda conviccion de que el proyecto de reglamento hipotecario de la isla de Cuba, es más completo que el dictado anteriormente para la isla de Puerto-Rico y muy superior al que rige en la Península, el cual resulta considerablemente aumentado y perfeccionado dentro de los principios fundamentales de la ley Hipotecaria.

V. E., no obstante, lo examinará con el claro y superior criterio que le distingue; y si logra merecer su aprobacion, la Comision quedará satisfecha del ímprobo trabajo que ha invertido para hacer una obra digna del país á que se destina y de haber correspondido debidamente á la voluntad de S. M. secundado, en la modesta esfera de sus atribuciones, los elevados propósitos de su digno Consejero, á quien está confiada la complicada administracion de las provincias y territorios de Ultramar.

Madrid, 19 de Junio de 1879.—Excmo. Sr.—Bienvenido Oliver.—Excmo. Sr. Ministro de Ultramar.

———

REGLAMENTO GENERAL

PARA LA EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA DE LA ISLA DE CUBA.

TITULO PRIMERO.

De los Registros de la propiedad.

Artículo 1.° Quedarán establecidos Registros de la propiedad, desde el dia en que empiece á regir la ley Hipotecaria en las siguientes poblaciones: Habana, Guanabacoa, Jaruco, San Antonio de los Baños, Bejucal, Güines, Pinar del Rio, San Cristóbal, Guanajay, Matanzas, Cárdenas, Alacranes, Colon, Santa Clara, Sagua la Grande, San Juan de los Remedios, Cienfuegos, Trinidad y Sancti-Spíritus, cabezas de los respectivos partidos judiciales correspondientes al territorio de la Audiencia de la Habana; y en Puerto-Príncipe, Santiago de Cuba, Bayamo, Manzanillo, Holguin y Baracoa del territorio de la Audiencia de Puerto-Príncipe.

Los Registros se dividirán en cuatro clases: de primera, los de la Habana, Pinar del Rio, Matanzas y Cárdenas; de segunda, los de Santa Clara, Puerto-Príncipe, Santiago de Cuba, Cienfuegos, Guanajay, Sagua la Grande, Trinidad y Bejucal; de tercera, los de Remedios, Guanabacoa, Sancti-Spíritus, San Antonio de los Baños, Güines, Colon y Holguin; y de cuarta los de San Cristóbal, Alacranes, Bayamo, Manzanillo, Baracoa y Jaruco.

Esta clasificacion podrá alterarse con presencia de los resultados que ofrezca la experiencia y prévias las formalidades y requisitos que para establecer nuevos Registros ó para alterar la circunscripcion ó capitalidad de los mismos se determinan en los artículos 1.° y 311 de la ley y 3.° y 12 de este reglamento.

Art. 2.° La capitalidad de los Registros de la propiedad ó el lugar en que residen actualmente las oficinas de los mismos no podrá alterarse sino en los casos y prévias las formalidades establecidas en los artículos siguientes.

Art. 3.° El Gobierno podrá acordar la traslacion de la capitalidad de los Registros con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. Que existan motivos de conveniencia pública suficientemente acreditados en el expediente que al efecto se instruirá en la Direccion general del Ministerio de Ultramar.

Segunda. Que se dé audiencia en dicho expediente á los Ayuntamientos de los pueblos comprendidos en la demarcacion del Registro y á la Diputacion provincial.

Tercera. Que el Registrador de la propiedad, el Juez de primera instancia, la Sala de Gobierno de la Audiencia respectiva, el Gobernador de la provincia y el Gobernador general, informen sobre la utilidad, ventajas é inconvenientes de la traslacion.

Cuarta. Que sea oido el Consejo de Estado.

Art. 4.° Acordada la traslacion de la capitalidad de un Registro, en conformidad á lo prescrito en el artículo anterior, el Presidente de la Audiencia dictará las órdenes oportunas para que desde luego se lleve á efecto, procurando que tengan el debido cumplimiento en la parte correspondiente y con las modificaciones que el caso exija, las reglas que se expresan en los artículos 7.°, 8.° y 9.° de este reglamento.

Art. 5.° Procederá la traslacion provisional de las oficinas, cuando los Registradores, por circunstancias extraordinarias, ó por hallarse amenazada ú ocupada la poblacion por enemigos, no pudieren desempeñar materialmente sus funciones, ó para ejercerlas tuviesen que reconocer necesariamente como legítimos actos ó documentos autorizados por aquellos.

Fuera de estos casos, los Registradores no estarán obligados á salir del lugar de la residencia de su oficina, y serán acreedores á recompensa si, continuando en el ejercicio de su cargo y limitándose á él, procurasen la conservacion y custodia de los libros y documentos del Registro. Esta recompensa será considerada como un mérito especial á los efectos de la regla primera del artículo 317 de la ley.

Art. 6.° Los Registradores que se encuentren en los casos á que se refiere el artículo anterior, solicitarán la traslacion de la oficina por medio de oficio que dirigirán á la Autoridad judicial delegada de antemano para la inspeccion del

Registro, á fin de que la misma designe el pueblo ó lugar á donde deba trasladarse. Dicha Autoridad lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Presidente de la Audiencia, indicando al propio tiempo el lugar que crea más seguro á fin de que dicho Presidente resuelva lo que proceda. Si la urgencia del caso lo exigiese, podrá la Autoridad delegada designar por sí misma el punto á que deban trasladarse las oficinas, á reserva de dar cuenta de ello al Presidente.

Se procurará que las oficinas no salgan del territorio comprendido dentro de la circunscripcion del Registro; si esto no pudiese tener lugar y hubiese de verificarse la traslacion á punto de diferente territorio, será indispensable la autorizacion del Presidente de la Audiencia.

Art. 7.° Acordada la traslacion provisional de un Registro, se pondrá en conocimiento del Gobernador General y del de la respectiva provincia y se anunciará en la *Gaceta* de la isla y en el *Boletin Oficial* de la provincia, indicándose el dia en que ha quedado instalado y abierto al público en el lugar á que ha sido trasladado.

Asimismo se dará conocimiento al Ministerio de Ultramar.

Art. 8.° La traslacion se verificará siempre á costa y bajo la responsabilidad del Registrador, el cual podrá, si lo creyere indispensable, impetrar el auxilio de las Autoridades para la debida custodia de los libros y documentos del Registro.

Observará además las reglas siguientes:

Primera. Al cerrar el Registro el dia anterior inmediato al en que comience á verificarse la traslacion de la oficina, extenderá el Registrador la diligencia de cierre en la forma debida, añadiendo ántes de la fecha las siguientes palabras: " *Y no volverá á abrirse este diario hasta que se haya verificado la traslacion de la oficina al pueblo de..... en el que continuará establecido provisionalmente este Registro, segun providencia del.....*"

Segunda. Instalado el Registrador con su oficina en su nueva residencia, lo pondrá en conocimiento de la Autoridad designada para ejercer la delegacion, la cual practicará lo más pronto que sea posible una visita extraordinaria que tendrá por único objeto inventariar sumariamente todos los libros y legajos de que se componga el Registro, á fin de hacer constar en todo tiempo el número y estado de los mismos despues de

la traslacion, pudiendo, para la mayor brevedad, referirse á la última visita ó inventario si de este resultase el verdadero estado de la oficina.

Tercera. Terminada la visita, el Delegado señalará el dia en que debe abrirse de nuevo el Registro, mandando al mismo tiempo que se anuncie con la mayor publicidad y con la debida anticipacion.

Cuarta. Si resultase haberse extraviado algun libro ó documento, el Delegado procederá á lo que haya lugar con arreglo á derecho, teniendo presente lo dispuesto en el título XV de la ley. De todos modos, y cualquiera que sea el resultado, se dará conocimiento al Presidente de la Audiencia.

Art. 9.° Al acordar el Presidente de la Audiencia la traslacion provisional de un Registro, designará, con arreglo á lo prevenido en los artículos 282 de la ley y 350 de este reglamento, la Autoridad judicial que haya de ejercer la delegacion de dicha oficina.

Art. 10. Tan luego como desaparezcan las circunstancias extraordinarias que motivaron la traslacion provisional, deberá el Registrador ponerlo en conocimiento del Presidente de la Audiencia por conducto del Delegado, á fin de que dicha Autoridad le faculte para restituirse al pueblo de la cabeza del Registro. Si el Presidente estimare que habian desaparecido aquellas circunstancias, le autorizará para ello; debiendo observarse las mismas reglas prescritas anteriormente para la traslacion, con las variaciones que en los asientos del Diario motive la reinstalacion.

Art. 11. Se considerarán feriados, y durante ellos no correrán los términos fatales establecidos para las operaciones del Registro, los dias comprendidos desde el siguiente al en que se extendió la diligencia de cierre, prevenida en el artículo 8.°, hasta el en que en virtud de acuerdo del Delegado se abra de nuevo el Registro en el pueblo á que hubiere sido trasladado.

Art. 12. En el expediente que, conforme al artículo 1.° de la ley, deberá instruirse para alterar la circunscripcion territorial, informarán razonadamente los Registradores interesados, los Jueces y los Ayuntamientos respectivos, el Gobernador de la Provincia, la Diputacion provincial, la Sala de gobierno de la Audiencia respectiva, y el Gobernador general de la isla.

Art. 13. Cuando por virtud del expediente á que se refiere el artículo anterior haya de agregarse á un Registro un nuevo pueblo ó partido rural, el Gobernador General de la isla señalará el dia desde el cual deberán presentarse á dicho Registro los documentos relativos á fincas situadas en el pueblo ó partido agregado, publicándose con la conveniente anticipacion en los periódicos oficiales de la isla.

Para llevar á efecto la agregacion indicada se observarán las reglas consignadas en los artículos siguientes.

Art. 14. El Registrador del partido á que perteneciere el pueblo segregado entregará los libros, documentos y demás antecedentes correspondientes al mismo, despues de cerrados los primeros en la forma que se dirá, y prévia la formacion de un inventario que exprese:

El número y clase de los libros que se entreguen.

Copia literal de la diligencia de cierre.

El número y clase de los demás documentos y antecedentes que asimismo se entreguen.

La fecha de la entrega.

Este inventario se extenderá por duplicado, firmarán en ámbos ejemplares el Registrador y el Juez de primera instancia y quedará uno de ellos en el Registro del pueblo segregado, remitiéndose el otro, con los libros y papeles de su referencia, el Registrador del partido á que se incorpore dicho pueblo.

Art. 15. Entre los documentos á que se refiere el artículo anterior se comprenderán los mandamientos de anotacion preventiva y las copias de las escrituras de cancelacion. Todos deberán remitirse al Registrador del partido á que se agrega el pueblo, si se refieren exclusivamente á fincas situadas en su término municipal. En otro caso continuarán archivados en el primitivo Registro.

Asimismo se comprenderán los índices referentes á los libros que se trasladen, si no contuvieren asientos relativos á otros libros que deban permanecer formando parte del antiguo Registro.

Si dichos índices contuvieren datos relativos á otros pueblos, el Registrador los conservará en su oficina; pero sacará de los modernos de fincas rústicas y urbanas los datos correspondientes al pueblo segregado y los remitirá con los libros al Registro á que se agrega, el cual, en vista de ellos, hará las correspondientes adiciones en los índices de *fincas* de su Registro.

Este último funcionario adicionará tambien los de *personas*, tomando de los libros modernos los datos que sean necesarios.

En igual forma adicionará los índices antiguos, valiéndose para ello de los mismos libros ó de las relaciones ó extractos de inscripciones antiguas que en su lugar se le remitan.

Art. 16. El cierre de los libros correspondientes al pueblo segregado, se verificará el dia que señale el Presidente de la Audiencia; y, si no pudiese terminarse, se habilitarán las horas necesarias del mismo dia y de los siguientes, aunque sean feriados.

Desde el dia señalado para practicar dicha diligencia no se hará en los libros de dicho pueblo ninguna operacion, ni se admitirá ningun documento que se presente á inscripcion referente al mismo pueblo, y en su lugar se presentarán en el Registro de que en lo sucesivo ha de formar parte.

Los documentos, que presentados anteriormente se hallaren pendientes de despacho en dicho dia, serán entregados al Registrador de este último partido para que proceda conforme á la ley y este reglamento.

A ellos acompañará el Registrador á que perteneció el pueblo segregado copia literal y certificada de todos los asientos del *Diario*, relativos á documentos, presentados en los treinta dias útiles anteriores al de la diligencia de cierre, que tengan por objeto fincas situadas en el referido término municipal.

Art. 17. La diligencia de cierre se practicará con asistencia del Juez, Registrador y Promotor fiscal, extendiendo estos dos últimos al dorso de la portada de cada libro una certificacion en que conste:

Primero. El número total de folios que contenga el libro y su estado de conservacion.

Segundo. El número de folios escritos y el de los totalmente en blanco.

Tercero. El número de folios que hubiese con claros entre unos y otros, asientos con manchas, tachaduras, raspaduras ó interlineados, ó expresion de no hallarse ninguno con dichas circunstancias.

Cuarto. El número de fincas inscritas y el de los asientos relativos á cada una de ellas, expresando el total de asientos de cada tomo, entendiéndose tambien para este solo efecto por asiento las notas marginales y de referencia extendidas en las hojas correspondientes á cada finca.

El Juez examinará la certificacion; y, si la hallare conforme, pondrá el *Visto bueno* con su firma y rúbrica.

Art. 18. Terminado el cierre y el inventario, dará aviso inmediatamente el Delegado al Presidente de la Audiencia, y éste al Ministerio de Ultramar, y lo pondrá en conocimiento del Registrador del partido á que se agrega el pueblo, para que, por sí ó por medio de su sustituto ó de algun oficial del Registro, recoja dichos libros y documentos despues de hallarlos conformes con el contenido del inventario, y dará el oportuno recibo que firmará al pié del duplicado del mismo. La entrega se hará á presencia del Delegado, ante quien hará dicho Registrador, ó el que le represente, las manifestaciones oportunas sobre las diferencias que advirtiere entre el resultado de los libros y documentos que se le entregan y el contenido del inventario.

Art. 19. El Registrador del distrito al que se agregue el nuevo pueblo deberá recojer los libros, documentos y antecedentes relativos al pueblo incorporado, dentro del término más breve posible, sin que nunca exceda de los quince dias siguientes al en que recibió el aviso de hallarse terminado el inventario, que podrán prorogarse, mediante justa causa, por el Presidente de la Audiencia respectiva. Si trascurriese dicho término sin verificarlo el otro Registrador, los entregará al Delegado, el cual los remitirá tomando las precauciones convenientes, y entregará al Delegado del Registro á que se incorpore el pueblo para que este haga la entrega al Registrador; todo á cuenta y riesgo de este último, y sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su negligencia y de la correccion á que se haya hecho acreedor, que le impondrá el Presidente de la Audiencia.

Art. 20. Inmediatamente que el Registrador tenga en su poder los libros, documentos y antecedentes del pueblo, lo pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia, manifestando además el tiempo que necesitare para adicionar los índices. Si por no tener terminados los índices ó por no haber recibido los libros no pudiese inscribir definitivamente dentro del plazo señalado en el artículo 72 de este reglamento, procederá con arreglo al artículo 50, número octavo de la ley.

Art. 21. La numeracion general y correlativa que tenian los libros correspondientes al pueblo segregado en el antiguo Registro, será sustituido por la que les corresponda en el nuevo Registro, llevando el primero de aquellos libros el número si-

guiente al del últimamente abierto en esta oficina, conservando la numeracion especial correlativa del término municipal.

Art. 22. Se rectificará la portada de los libros del Registro de la propiedad pertenecientes al nuevo pueblo, añadiendo sobre la cabeza, al principio de ella: "*Registro de la propiedad de*..... (el nuevo) *ántes de*....." y despues de la última línea de la actual portada: "*Tomo*..... *del Registro de la propiedad de*..... (el nuevo)."

Art. 23. Los recursos gubernativos contra la denegacion de inscripcion hecha por el antiguo Registrador en documentos relativos al pueblo segregado, se presentarán al Delegado del nuevo Registro, y al mismo se remitirán los que se hallaren pendientes.

Art. 24. Cuando la causa que haya motivado la segregacion de un pueblo se funde en la supresion de su Ayuntamiento para incorporarlo á otro perteneciente á distinto Registro, los libros correspondientes al Ayuntamiento suprimido continuarán llevándose en la misma forma que ántes, considerándose como una nueva seccion del término municipal á que se incorpora.

Art. 25. La disposicion del artículo anterior será aplicable al caso en que la agregacion tenga lugar á un Ayuntamiento situado en la misma circunscripcion territorial del Registro.

TITULO II.

De los títulos sujetos á inscripcion.

Art. 26. Serán inscribibles todos los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre los mismos, sin distincion alguna, ya pertenezcan á particulares, al Estado, á la provincia, al Municipio, ó á corporaciones civiles ó eclesiásticas.

Art. 27. Se exceptúan de la inscripcion ordenada en el artículo 2.° de la ley:

Primero. Los bienes que pertenecen tan solo al dominio eminente del Estado, y cuyo uso es de todos, como las riberas del mar, las islas, los rios y sus márgenes, las carréteras y caminos de todas clases, con exclusion de los de hierro, las calles, plazas, paseos públicos, y egidos de los pueblos, siempre que no sean terrenos de aprovechamiento comun de los veci-

nos, las murallas de las ciudades y plazas, los puertos y radas, y cualesquiera otros bienes análogos, miéntras sean de uso comun y general, y salvo las servidumbres establecidas por las leyes en las riberas del mar y en las márgenes de los rios navegables.

Segundo. Los templos públicos destinados al culto.

Art. 28. Si alguno ó alguna parte de los bienes comprendidos en el artículo anterior cambiaren de destino, entrando en el dominio privado del Estado, de las provincias, de los pueblos ó de los establecimientos públicos, se llevará á efecto su inscripcion desde luego si hubiesen de continuar amortizados, y con arreglo á los artículos 54 y siguientes si deben enajenarse.

Art. 29. Conforme á lo dispuesto en los párrafos primero, segundo y tercero del artícnlo 2.° de la ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se constituyan, reconozcan, trasmitan, modifiquen ó extingan el dominio ó los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos á derechos de la misma índole, como adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, concesiones definitivas de minas, caminos de hierro, obras públicas, aguas, pastos y otros semejantes, adjudicaciones en pago de deudas procedentes de concurso de acreedores ó juicio de quiebras, concesiones de tierras realengas, ó bien cualquier acto ó contrato legítimo que, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego ó en lo futuro alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales,

Art. 30. Los bienes que pertenecieron á las capellanías colativas que declaran extinguidas el convenio-ley de 24 de Febrero de 1867 é instruccion del 25, y que, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley de 19 de Agosto de 1841, hecha extensiva á las provincias de Ultramar por Real decreto de 31 de Octubre de 1863, hubieren sido adjudicados ó se adjudicaren á consecuencia de sentencia firme dictada por los Tribunales ordinarios en juicio en que el Ministerio fiscal haya sido ó fuere oido en representacion del Estado, podrán inscribirse en los Registros de la propiedad, aunque no se presente el traslado de la órden ministerial declarativa de haber sido exceptuados, en conformidad al artículo 3.° de la ley de 11 de Julio de 1856, siempre que se llenen los demás requisitos prevenidos en las disposiciones vigentes.

En todos los casos no señalados en el párrafo anterior, los Registradores suspenderán la inscripcion por defecto subsanable de dichos bienes, miéntras no se presente el traslado de la citada órden ministerial.

Art. 31. Con arreglo á los artículos 4.° y 122 de la ley, no son inscribibles en el Registro de la propiedad los actos y contratos relativos á las acciones en que se haya dividido el capital de las Compañías mercantiles, cualquiera que sea su especie y denominacion, cuyas acciones se trasmitirán, miéntras aquellas no se hallen definitivamente disueltas, con arreglo á la legislacion mercantil vigente.

Art. 32. La obligacion de trasmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algun derecho de la misma índole, no estará sujeta á inscripcion. Tampoco lo estará la obligacion de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, á ménos que en uno ú otro caso sea garantida dicha obligacion personal por medio de otra real.

Art. 33. Las sentencias ejecutorias que deben inscribirse, conforme á lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 2.° de la ley, no son tan sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresion su capacidad civil en cuanto á la libre disposicion de su caudal, sino tambien todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como las providencias que contengan la declaracion de quiebra ó el concurso de acreedores.

Art. 34. Lo dispuesto en el párrafo 5.° del articulo 2.° de la ley respecto á la inscripcion de los contratos de arrendamiento será tambien aplicable á los de subarriendo, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas en dicho párrafo; pero debiendo hacerse en tales casos, no una inscripcion nueva, sino un asiento de nota marginal á la inscripcion que ya estúviese hecha del arrendamiento primitivo.

Art. 35. Se entenderá por título para todos los efectos de la inscripcion el documento público y fehaciente, entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripcion misma.

Cuando dicha persona tuviere más de un título, bien porque siendo heredero ó legatario funde su derecho en un testamento y en una particion, bien porque poseyendo bienes que le hayan sido disputados, esté mantenido en su propiedad por transaccion ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberán inscribirse todos los títulos, comprendiéndolos, siendo posible, en una misma inscripcion.

Art. 36. Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley los que, sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por el Gobierno ó por Autoridad ó funcionario competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos.

Art. 37. Los documentos otorgados en el extranjero sólo podrán inscribirse despues de ser oficialmente traducidos por la oficina de la interpretacion de lenguas ó por cualquier otro funcionario que para ello esté competentemente autorizado.

No podrán inscribirse las sentencias dictadas por Tribunales extranjeros hasta que el Tribunal Supremo disponga su ejecucion, conforme á lo determinado en la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 38. El propietario que careciere de título escrito sólo podrá justificar la posesion para el efecto de inscribir su derecho por medio del oportuno expediente instruido con sujecion á los artículos 6.° y 7.° de la ley.

Cuando los interesados no pudieren por cualquier motivo presentar en el expediente los documentos mencionados en el artículo 7.° de la ley, ó cuando resultare claramente de estos que pagó la contribucion á título de dueño una persona distinta de la que pretende justificar la posesion, los Registradores denegarán la inscripcion; sin perjuicio de que el interesado haga uso, si lo estima oportuno, del derecho consignado en el artículo 11 de la ley para acreditar la adquisicion del dominio.

Art. 39. Se entenderá que carece de título escrito para el efecto de inscribir su posesion, con arreglo á los artículos 6.° y siguientes de la ley, no sólo el que realmente no posea dicho título, sino tambien el propietario que, teniéndolo, no pueda reclamar inmediatamente su inscripcion por haberlo de traer de punto distante del lugar en que deba hacerla, ó por cualquiera otra causa que le obligue á dilatar su presentacion. Esta circunstancia podrá hacerse constar en el expediente y en la misma inscripcion.

Art. 40. En el expediente para acreditar la posesion no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisicion de la finca ó derecho, ni se admitirá otra oposicion de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente al hecho de poseer en nombre propio. La cuestion de derecho no podrá ventilarse sino en juicio ordinario.

Art. 41. Los expedientes judiciales de posesion que tuvieren por objeto la inscripcion de una finca ó de varias, cuando el valor de todas ellas no exceda de mil quinientas pesetas (trescientos pesos) devengarán por derechos judiciales diez pesetas (dos pesos).

Si el valor de la finca ó fincas excediese de mil quinientas pesetas (trescientos pesos), y no pasare de cinco mil pesetas (mil pesos), devengarán por dichos derechos veinte pesetas (cuatro pesos).

Cuando el valor de las fincas exceda de cinco mil pesetas (mil pesos) se pagarán los derechos con arreglo al Arancel judicial.

Los derechos que se devenguen en dichos expedientes, cuando fueren instruidos en los Juzgados municipales, se distribuirán por mitad entre los Jueces y los Secretarios de los mismos.

En los expedientes de esta clase como de jurisdiccion voluntaria no se necesitará la asistencia de Procurador ni Abogado, y se usará papel de oficio si el valor de la finca ó fincas no excede de cinco mil pesetas (mil pesos), y de dos pesetas cincuenta céntimos (cincuenta centavos de peso) si excediese de dicha cantidad.

Art. 42. Siempre que deba aplicarse lo dispuesto en el artículo anterior respecto á la cuantía de derechos, lo pedirá el interesado, acompañando á su solicitud una relacion jurada, en que exprese el valor de cada una de las fincas. Si este se hubiere disminuido con perjuicio de los funcionarios á quienes corresponda la percepcion de los derechos, podrán estos hacer las reclamaciones que estimen justas ante quien corresponda, pero sin suspender la práctica de la informacion solicitada.

Art. 43. Los bienes inmuebles y los derechos reales que poseen ó administran el Estado y las Corporaciones civiles se nscribirán desde luego en los Registros de la propiedad de los partidos en que radiquen.

Art. 44. Por los Centros oficiales de la isla, de que dependan las corporaciones, las oficinas ó las personas que disfruten, ó á cuyo cargo estén los bienes expresados en el artículo anterior, se comunicarán á las mismas las órdenes oportunas á fin de que reclamen las inscripciones correspondientes, y se les facilitarán los documentos y noticias que para ello sea necesario.

Art. 45. Siempre que exista título escrito de la propiedad del Estado ó de la Corporacion en los bienes que deben ser inscritos, con arreglo al artículo 43, se presentará en el Registro respectivo, y se exigirá en su virtud una inscripcion de dominio á favor del que resulte dueño, la cual deberá verificarse, si fuere procedente, con sujecion á las reglas establecidas para las inscripciones de los particulares.

Art. 46. Cuando no exista título escrito de la propiedad de dichos bienes, se pedirá una inscripcion de posesion, la cual se verificará á favor del Estado, si este los poseyere como propios, ó á favor de la Corporacion que actualmente los poseyere ó los hubiere poseido hasta que la Administracion los tomó bajo su custodia.

Art. 47. Tanto en la inscripcion de dominio como en la de posesion, se hará siempre constar la procedencia inmediata y el estado actual de la posesion de los bienes inscritos.

Art. 48. Para llevar á efecto la inscripcion de posesion el Jefe de la dependencia á cuyo cargo esté la administracion ó custodia de las fincas que hayan de inscribirse, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública ó tenga facultad de certificar, expedirá por duplicado una certificacion en que, refiriéndose á los inventarios ó á los documentos oficiales que obren en su poder, haga constar:

Primero. La naturaleza, situacion, medida superficial, linderos, denominacion y cargas reales de las fincas ó derechos que se trate de inscribir.

Segundo. La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situacion, linderos y nombre de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

Tercero. El nombre de la persona ó corporacion de quien se hubiere adquirido el inmueble ó derecho, cuando constare.

Cuarto. El tiempo que lleve de posesion el Estado, provincia, pueblo ó establecimiento, si pudiera fijarse con exactitud ó aproximadamente.

Quinto. El servicio público ú objeto á que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias se expresará así en la certificacion, mencionando las que sean.

Estas certificaciones se extenderán en papel de oficio, quedando su minuta rubricada en el expediente respectivo.

Art. 49. Cuando el funcionario á cuyo cargo estuviere la administracion de los bienes no ejerza Autoridad pública ni tenga facultad para certificar, se expedirá la certificacion á que se refiere el artículo anterior por el más inmediato de sus superiores jerárquicos que pueda hacerlo, tomando para ello los datos y noticias que sean indispensables.

Art. 50. Los dos ejemplares de la certificacion expresada en el artículo 48 se remitirán desde luego al Registrador correspondiente por el funcionario que la expida, solicitando la inscripcion de posesion que proceda.

Art. 51. Si el Registrador advirtiere en la certificacion la falta de algun requisito indispensable para la inscripcion, segun el artículo 48, devolverá ámbos ejemplares, advirtiendo dicha falta despues de extender el asiento de presentacion y sin tomar anotacion preventiva. En este caso se extenderán nuevas certificaciones en que se subsane la falta advertida ó se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla.

Art. 52. Verificada la inscripcion de dominio, devolverán los Registradores los títulos para ella presentados á las oficinas ó funcionarios de que procedan. Cuando se inscriba la posesion, conservarán los Registradores en su poder uno de los dos ejemplares de la certificacion, y devolverán el otro con la nota correspondiente de *Registrado, etc.*

Art. 53. En la misma forma se inscribirán los bienes que posea el clero, ó se le devuelvan y deban permanecer en su poder amortizados; pero las certificaciones de posesion que para ello fueren necesarias se expedirán por el diocesano.

Art. 54. Los bienes inmuebles ó derechos reales que posean ó administren el Estado ó las Corporaciones civiles ó eclesiásticas, y deban enajenarse con arreglo á las disposiciones vigentes, no se inscribirán en los Registros de la Propiedad hasta que llegue el caso de su venta ó redencion á favor de los particulares, aunque entre tanto se trasfiera al Estado la propiedad de ellos por consecuencia de la permutacion acordada con la Santa Sede.

Art. 55. Cuando haya de ponerse en venta alguno de los bienes ó de redimirse alguno de los derechos comprendidos en el artículo anterior, el Administrador Económico de la provincia buscará y unirá al expediente de venta ó redencion los títulos de dominio de dichos bienes.

Si no existieren ó no pudieren ser hallados dichos títulos, se hará esto constar en el referido expediente y se expedirá por el mismo Administrador la certificacion duplicada á que se refiere el artículo 48, pidiéndose y extendiéndose en virtud de ella una inscripcion de posesion ántes del dia señalado para el remate, ó ántes de otorgarse la redencion, si se tratare de algun censo, y procediéndose en todo caso del modo dispuesto en los anteriores artículos.

Art. 56. Al otorgarse la escritura de venta ó redencion se entregarán al comprador ó redimente los títulos de propiedad, si los hubiere, ó el duplicado de la certificacion de posesion, que en otro caso deberá haber devuelto el Registrador, segun lo prevenido en el artículo 52.

Art. 57. Los que desde el dia en que empiece á regir la ley hayan adquirido del Estado bienes desamortizados ó redimido censos, tendrán derecho á exigir los títulos de los mismos, ó en su defecto la certificacion de posesion expresada en el artículo 48 con la nota del Registrador de haberse verificado la inscripcion correspondiente.

Para este efecto, los Administradores Económicos de las provincias mandarán inscribir desde luego todos los bienes que se hallen en este caso, remitiendo los títulos de dominio, si los hubiere ó las certificaciones de posesion.

Art. 58. Los compradores de bienes desamortizados y los redimentes de censos tambien desamortizados que adquirieron su derecho ántes del dia en que empiece á regir la ley, podrán inscribirlos á su favor, presentando tan solo la escritura de venta ó redencion, ya sea esta de fecha anterior, ya posterior á dicho dia.

Art. 59. Cuando el Estado ó las Corporaciones civiles adquieran algun inmueble ó derecho real, los Gobernadores de las provincias ó el Jefe central del ramo bajo cuya dependencia ha de administrarse ó poseerse, cuidarán de que se recojan los títulos de propiedad, si los hubiere, y de que en todo caso se verifique la inscripcion que sea posible, bien de dominio, ó bien de mera posesion.

Art. 60. Las Autoridades que gubernativamente decreten la adjudicacion á la Hacienda de bienes inmuebles ó derechos reales en pago de deudas, procurarán su inscripcion de dominio á favor del Estado, disponiendo que para ello se presente al Registrador una certificacion comprensiva de la providencia y de las demás circunstancias necesarias para las inscripciones, segun el artículo 17 de la ley.

Art. 61. Si en los casos de los dos anteriores artículos no apareciere inscrito el inmueble ó derecho á favor del deudor ó cedente, y además no existiere ó no fuere habido el título de adquisicion del mismo, la Administracion expedirá la certificacion expresada en el artículo 48 con referencia al expediente de embargo ó adjudicacion que se hubiere seguido, y con ella pedirá al Registrador que extienda la certificacion que debe preceder á la inscripcion ó anotacion á favor del Estado.

Art. 62. La prohibicion de admitir en los Tribunales, Consejos y oficinas documentos no registrados, comprendida en el artículo 13 de la ley, se llevará á efecto, aunque dichos documentos no se puedan ya registrar por el que quiera hacer uso de ellos, siempre que con los mismos se trate de acreditar cualquier derecho procedente del acto ó contrato á que se refieran, pero no cuando se invoquen por un tercero en apoyo de un derecho diferente que no dependa de dicho acto ó contrato.

Fuera de este caso y de los establecidos en el artículo 13 de la ley, los Tribunales, Consejos y oficinas devolverán á los interesados los instrumentos no registrados que presenten, como otorgados sin los requisitos que la ley exige, y no permitirán que quede de ellos testimonio, cópia ni extracto en los autos ó expedientes.

Los Notarios harán mencion en los documentos que deban inscribirse de la obligacion de presentarlos en el Registro y de lo dispuesto en el referido artículo 13 de la ley.

TITULO III.

De la presentacion y calificacion de los títulos.

Art. 63. En el acto de ser presentado un título en el Registro se extenderá el asiento de presentacion.

Art. 64. Los Registradores incurrirán en responsabilidadnegándose á admitir la presentacion de todo título por persona autorizada para ello.

Art. 65. Se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripcion, para el efecto de pedirla, segun lo dispuesto en el artículo 14 de la ley, aquel que deba representarle con arreglo á derecho en todos los actos legales, como el padre por el hijo que esté bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor ó curador y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.

Se tendrá por mandatario, para los efectos de presentar documentos en el Registro y solicitar la inscripcion, cualquiera persona á quien el interesado confiera este encargo.

Art. 66. Cuando la persona que solicite dicha inscripcion lo haga en concepto de representante ó mandatario del que con arreglo al artículo 14 de la ley tenga derecho para pedir aquella, se consignará en el asiento de presentacion el nombre del mandante, y si el mandato fué verbal ó escrito.

Art. 67. Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la propiedad no podrán presentar ningun documento para su inscripcion en el Registro en concepto de mandatarios de los interesados.

Art. 68. Para que los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registrador puedan firmar en concepto de testigos los asientos de presentacion, deberá el Registrador asegurar bajo su responsabilidad que en el momento de extenderlos no era fácil hallar en la poblacion otras personas que pudiesen firmar como testigos.

Art. 69. Para asegurar la inscripcion en el caso del artículo 15 de la ley, el Notario ó la Autoridad ó funcionario que expida ó autorice el título en que se reserve el derecho de tercero remitirá directamente al Registrador los documentos necesarios para hacer dicha inscripcion.

Los gastos que ocasione la remesa de los referidos documentos serán de cuenta de los otorgantes del acto ó contrato en que se haya consignado la reserva del derecho del tercero.

Cuando el acto ó contrato que contuviere dicha reserva se autorizare en el extranjero, el Agente español diplomático ó consular remitirá el documento ó documentos al Ministerio de Estado, el cual los pasará al de Ultramar para el curso correspondiente.

Si el acto ó contrato á que se refiere el párrafo anterior se autorizare en cualquier punto de ambas Américas, el Agente español respectivo remitirá el documento ó documentos al

Gobierno General de la Isla, el cual los pasará al Presidente de la Audiencia del territorio para el curso correspondiente.

El Registrador, en su vista, hará la inscripcion, si el acto ó contrato no estuviere sujeto á impuesto, procediendo, respecto al cobro de sus honorarios, segun lo prevenido en el artículo 350 de la ley.

Si debiere pagarse impuesto, el Registrador extenderá el asiento de presentacion y no verificará la inscripcion hasta haberse efectuado el pago de aquel.

Cuando el acto ó contrato se refiera á bienes situados en territorio de diferentes Registros, el Registrador remitirá de oficio al que corresponda el documento objeto de la inscripcion, despues de extender en el suyo el asiento de presentacion, dando el correspondiente aviso al interesado; en igual forma procederán los demás Registradores hasta el último.

Art. 70. No se verificará anotacion ni inscripcion alguna sin que préviamente se acredite el pago del impuesto hipotecario, si lo devengare el acto ó contrato.

La liquidacion del referido impuesto se verificará por las dependencias de Hacienda pública ó por el mismo Registrador de la propiedad, si para ello hubiese sido delegado por la Autoridad competente del ramo.

Las Administraciones económicas en las capitales de provincia y las subalternas en los demás pueblos, expedirán, además de la carta de pago correspondiente, una certificacion en papel sellado de oficio de referencia al ingreso, y con expresion de todas las circunstancias de este.

En los casos en que hayan de hacerse inscripciones de un mismo documento en más de un Registro, se expedirán tantos certificados como sean los Registros en que hayan de inscribirse.

Los interesados presentarán con la carta de pago el ejemplar que corresponda de la certificacion del ingreso, en el cual anotará el Registrador haber practicado la comprobacion y resultar conforme.

Si la inscripcion sólo se hace en un Registro, el Registrador retendrá en su poder la carta de pago, anotando esta circunstancia en el certificado que entregará al interesado; y cuando el documento se haya de inscribir en varios Registros, cada Registrador archivará el ejemplar de la certificacion que se le presente con la nota de quedar la carta de pago en poder del interesado, debiendo recojerse esta en el último Registro

en que tenga efecto la inscripcion, anotándose en el certificado que queda para el interesado, que la carta de pago queda archivada.

Art. 71. Los Registradores cuidarán bajo su responsabilidad de que al anotar ó inscribir, en su caso, los actos ó contratos á que se refiere el artículo anterior, se haga en el asiento expresa mencion del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor conste la reserva.

Art. 72. La inscripcion se hará por los Registradores dentro de los quince dias siguientes al de la presentacion de la carta de pago del impuesto, y si no lo devengare el título, en igual término, contado desde la fecha del asiento de presentacion.

Si trascurriese dicho plazo sin verificarse la inscripcion, podrá el interesado acudir en queja al Delegado para la inspeccion del Registro, justificando la demora y protestando exigir del mismo Registrador los perjuicios que de ella se sigan.

El Delegado en su vista, mandará hacer la inscripcion; y si no justificase el Registrador haber existido para verificarla algun impedimento material inevitable, dará parte al Presidente de la Audiencia para que le imponga la correccion correspondiente.

Art. 73. Se considerarán documentos fehacientes para los efectos del párrafo segundo del artículo 29 de la ley, las escrituras de arrendamiento de los diez últimos años en las cuales se haga mencion del título universal, las diligencias judiciales de posesion, apeo ó deslinde, las sentencias de interdictos ó cualesquiera otros instrumentos que han fé y expresa mencion de los bienes y de su procedencia; á juicio del Registrador, y salvo en todo caso, contra su decision, el recurso gubernativo correspondiente.

Art. 74. El Registrador considerará, conforme á lo prescrito en el artículo 26 de la ley, como faltas de legalidad en los documentos ó escrituras cuya inscripcion se solicite todas las que afecten, tanto á la forma de los instrumentos como á la eficacia de las obligaciones ó derechos obtenidos en los mismos, siempre que resulten del texto de dichos documentos ó escrituras, ó puedan conocerse por la simple inspeccion de ellos.

Los que no expresen, ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que segun la ley debe conte-

ner la inscripcion bajo la pena de nulidad, se considerarán comprendidos en el artículo 26 de aquella.

Art. 75. Para distinguir las faltas subsanables de las que no lo sean, y hacer ó no en su consecuencia una anotacion preventiva, segun lo dispuesto en los artículos 79 y 80 de la ley, atenderá el Registrador á la validez de la obligacion consignada en el título. Si esta fuese nula por su naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otórguen ú otra causa semejante, independiente de su forma extrínseca, se considerará la falta como no subsanable. Si la obligacion fuese válida, atendidas las circunstáncias dichas, y el defecto estuviere tan sólo en la forma externa del documento que la contenga, y que se pueda reformar ó extender de nuevo á voluntad de los interesados en la inscripcion, se tendrá por subsanable la falta.

Art. 76. En los casos del artículo 27 de la ley, los interesados podrán recojer el documento y subsanar la falta dentro de los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentacion; pedir la anotacion preventiva, que durará el tiempo señalado en el artículo 110 de la ley, ó reclamar contra el Registrador por la vía gubernativa.

Art. 77. El recurso gubernativo á que se refiere el artículo anterior procederá en todos los casos en que el Registrador suspenda ó deniegue la inscripcion ó anotacion, cualquiera que sea la causa. Los interesados acudirán al Juez de primera instancia del partido, quien decidirá, oido el Registrador. Contra esta resolucion podrá recurrirse al Presidente de la Audiencia, y en último término á la Direccion general del Ministerio de Ultramar.

Art. 78. Si el expediente tuviere por objeto pedir la inscripcion, sólo podrá ser promovido por los interesados en la misma ó sus legítimos representantes, y de ninguna manera por los Notarios que hubiesen autorizado los instrumentos respectivos por este mero y exclusivo hecho.

Cuando acudan los interesados por haberse suspendido la inscripcion por defectos en la manera de haberse extendido ó redactado el documento sujeto á registro, se oirá, además del Registrador, al Notario autorizante.

Art. 79. Sin perjuicio de que los interesados pidan, si quieren, la inscripcion, los Notarios, en caso de suspension ó denegacion de la inscripcion por defectos en el instrumento, podrán, sujetándose á los trámites establecidos, promover el oportuno expediente gubernativo, limitado á solicitar que se

declare que el documento se halla extendido con arreglo á las formalidades y prescripciones legales. Declarándose en definitiva que el documento se halla bien extendido, se declarará asimismo que es inscribible, con lo cual el interesado, sin necesidad de promover nuevo expediente, obtendrá en su caso la inscripcion.

Art. 80. Los Registradores, los Notarios y los interesados podrán apelar para ante la Direccion general de las providencias que en los recursos gubernativos dictare el Presidente de la Audiencia respectiva.

El plazo para apelar será de ocho dias, contados desde el de la notificacion de dichas providencias.

Art. 81. Independientemente de la reclamacion gubernativa expresada en el artículo anterior, los interesados podrán acudir á los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez y consiguiente inscripcion de las escrituras, así como de la nulidad ó validez de la obligacion en ellas contenida.

En el juicio que con estos objetos se siga entre los interesados no será parte el Registrador, contra quien no procederá reclamacion judicial, con arreglo á las disposiciones de la ley, sino en el caso de que se entable contra él personalmente formal demanda para exigirle la responsabilidad civil ó criminal á que por sus actos haya podido dar lugar.

Art. 82. Los recursos gubernativos promovidos por los interesados contra la calificacion del título hecha por los Registradores, ó contra la negativa de estos á inscribir ó anotar cualquier documento, se instruirán de oficio y sin devengar derechos algunos arancelarios. Asimismo se instruirán de oficio y sin devengar derechos, los expedientes gubernativos formados á instancia de los Notarios en solicitud de que se declare que el documento no inscrito por defectos en el mismo se halla extendido con arreglo á las prescripciones y formalidades legales, cualquiera que sea la resolucion que se dicte.

Art. 83. Cuando los Registradores, con arreglo á lo dispuesto en el último párrafo del artículo 27 de la ley, suspendan ó nieguen la inscripcion, anotacion ó cancelacion de documentos expedidos por la Autoridad judicial por defectos en los mismos, ó por algun obstáculo legal que proceda del Registro, devolverán aquellos al Juez ó Tribunal que lo hubiere autorizado con la oportuna comunicacion, en la que manifestarán las disposiciones legales en que se fundaren para acordar dicha suspension ó negativa.

Art. 84. La comunicacion del Registrador con el documento que la acompañe se unirá á los autos de que éste procediere. Si el defecto fuere subsanable, y el Juez ó Tribunal estimaren fundada la oposicion del Registrador, acordarán lo que proceda para que desaparezca el obstáculo que impidiere extender el correspondiente asiento definitivo. Cuando la consideraren infundada ó el defecto fuere insubsanable, darán traslado por tercero dia á las partes, y siempre que en la inscripcion solicitada estuviesen interesados los menores, los incapacitados ó el Estado, ó cuando tuviere por objeto asegurar las responsabilidades pecuniarias en un juicio criminal, darán tambien traslado por igual término al Ministerio público.

Art. 85. La reclamacion gubernativa contra la suspension ó negativa de los Registradores á inscribir ó anotar un documento expedido por Autoridad judicial deberá entablarse ante el Presidente de la Audiencia en cuya demarcacion estuviese situado el Registro. El Ministerio fiscal promoverá necesariamente, en los casos previstos en el artículo anterior, el correspondiente recurso gubernativo, formalizándolo el Fiscal del Juzgado ó Tribunal que hubiere expedido el documento, con la oportuna solicitud al Presidente de la Audiencia, que dirigirá por conducto del Fiscal de la misma.

Art. 86. El Presidente, despues de oir al Juez ó Tribunal que hubiere expedido el documento y al Registrador, dictará la providencia que proceda, la cual, además de ponerse en conocimiento de estos funcionarios, se notificará al recurrente.

Art. 87. De la decision del Presidente podrán apelar para ante la Direccion general del Ministerio de Ultramar, dentro del plazo señalado para los demás recursos gubernativos, los Jueces y Tribunales, los Registradores y los recurrentes.

Art. 88. Los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces ó Tribunales, al conocer de algun negocio civil ó criminal, les hicieren para inscribir ó anotar un documento, ó extender en los libros cualquier asiento que dichos funcionarios hubieren estimado improcedente. El Presidente, en vista de la queja del Registrador, pedirá informe al Juez ó Tribunal que hubiere dado motivo á ella. Una vez evacuado el informe, oirá al Fiscal y dictará la resolucion que proceda, observándose los demás trámites señalados en los dos artículos anteriores.

El Juez ó Tribunal á quien el Presidente hubiere pedido informe, suspenderá todo procedimiento contra el Registrador hasta la resolucion definitiva del recurso, la cual mandará cumplir y ejecutar.

Art. 89. Los recursos gubernativos promovidos por el Ministerio público contra la calificacion de un documento judicial hecha por los Registradores, y los de queja de que trata el artículo anterior, se instruirán de oficio y sin devengar derechos algunos arancelarios.

Art. 90. Las resoluciones definitivas que la Direccion general del Ministerio de Ultramar dictare en todos los recursos gubernativos, se publicarán en las *Gacetas* de Madrid y de la Isla.

Art. 91. Los Registradores, no solamente negarán la inscripcion de todo título que contenga faltas que la impidan, tomando ó no anotacion preventiva segun corresponda, sino que cuando resultare del mismo título haberse cometido algun delito, darán parte á la correspondiente Autoridad judicial, remitiéndole el documento donde resulte.

Art. 92. La calificacion que hagan los Registradores, ó en su caso el Presidente de la Audiencia, de la legalidad de las escrituras presentadas, de la capacidad de los otorgantes ó de la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones, segun lo prevenido en los artículos 26, 114 y 115 de la ley, se entenderá limitada para el efecto de negar, suspender ó admitir la inscripcion, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la nulidad de la misma escritura, ó la competencia del mismo Juez ó Tribunal, á ménos que llegue á dictarse sentencia de casacion.

Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fué mal calificada la escritura, la capacidad de los otorgantes ó la competencia del Juez ó del Tribunal, el Registrador hará la instancia ó cancelará la que hubiere hecho, segun el caso, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del título que hubiere dado lugar al incidente.

Art. 93. Las concesiones de los caminos de hierro, canales y demás obras públicas de igual índole podrán inscribirse en cualquier tiempo, presentando para ello el título en que se hubiere hecho la concesion definitiva de la obra, sea ley, Real disposicion ó escritura pública, acompañando los demás documentos que determinen ó modifiquen los derechos otorgados al concesionario.

Art. 94. Si la inscripcion de que trata el artículo anterior se hiciere durante la ejecucion de la obra pública, podrá adicionarse ó rectificarse al ejecutar la misma obra ó cada una de sus secciones, en virtud del acta de amojonamiento y plano, ó de otros cualesquiera documentos de que resulte alteracion en la cosa ó en los derechos inscritos.

Art. 95. La inscripcion de las concesiones de que trata el artículo 93 deberán hacerse en el Registro de la propiedad á que corresponda el punto de arranque ó cabeza del camino ó canal, haciendo breve referencia de esta inscripcion primordial en los demás Registros cuyo territorio atraviese la obra pública, en los cuales, y en los libros correspondientes á los respectivos Ayuntamientos, se hará constar la extension superficial del terreno que ocupe y las condiciones de los derechos reales que puedan ser de interés particular en aquellos distritos, sin necesidad en ningun caso de expresar los linderos de las propiedades colindantes, ni de la previa inscripcion del terreno adquirido para la construccion del camino ó canal.

Art. 96. Las estaciones, almacenes, presas, puentes, acueductos y demás obras que constituyan parte integrante del mismo camino ó canal, como necesarias para su existencia y explotacion, no requieren inscripcion separada y especial, sino que se incluirán en la general ó en las particulares de la propia obra pública, haciendo constar en cada Registro las que se hallen enclavadas en la extension de la línea en él comprendida. Pero los demás edificios ó construcciones, así como las huertas, jardines, montes, plantíos y cualesquiera otras fincas rústicas ó urbanas, y derechos reales anejos á los ferro-carriles, canales y demás obras públicas que sean del dominio particular de las compañías concesionarias, deben inscribirse singular y separadamente en el Registro á que correspondan con los requisitos y condiciones que exigen la ley y este reglamento.

Art. 97. En la inscripcion primordial del camino de hierro, canal ú otra obra pública deberá expresarse necesariamente si la Compañía concesionaria está ó no autorizada para emitir obligaciones hipotecarias al portador; y, caso de estarlo, las bases capitales que para ello se le hayan fijado y que determinen la extension y límites de las facultades de la Compañía en este punto. Si dicha autorizacion fuese concedida despues de hecha la inscripcion en el Registro, se hará constar en él por nota marginal, sirviendo para este objeto la Real disposicion en que se autorice la emision de tales obligaciones.

Art. 98. Si en un mismo título se enajenaren ó gravaren bienes situados en territorio perteneciente á diferentes Registros, se inscribirán aquellos en el Registro correspondiente, surtiendo efecto la inscripcion desde la fecha de la presentacion del título en cuanto á los bienes á que la misma se refiera. Si alguna finca radicare en territorio perteneciente á dos ó más Registros, se hará la inscripcion en todos ellos, incluyendo en cada uno tan sólo la parte de la misma finca que en él estuviere situada.

Art. 99. Para inscribir la adquisicion de bienes raices ó derechos reales por por título de herencia intestada se presentará en el Registro de la propiedad en que haya de hacerse la inscripcion el testimonio de la sentencia ejecutoria de declaracion de heredero, dictada prévio los trámites señalados en los artículos 368 al 375 de la ley de Enjuiciamiento civil.

No obstante, los que sucedan abintestato á sus parientes legítimos en la línea recta, cualquiera que sea la cuantía de la herencia, y á sus colaterales dentro del cuarto grado cuando no exceda de cinco mil pesetas (1,000 pesos) el valor de los inmuebles adjudicados al mayor interesado, podrán obtener, con arreglo al artículo 29 de la ley, la inscripcion presentando testimonio de la sentencia ejecutoria dictada en virtud de informacion judicial, practicada con audiéncia del Ministerio fiscal, sin necesidad del trámite relativo á la publicacion de los edictos.

La justificacion de la cuantía se practicará al mismo tiempo que la expresada informacion, y será Juez competente para conocer de esta el que determina el artículo 354 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 100. Siempre que sin mediar providencia judicial se pidiese la inscripcion ó anotacion preventiva de bienes, que por fallecimiento de alguno deban pasar á su heredero ó legatario, se presentará y quedará archivada en el Registro la partida que acredite la fecha de dicho fallecimiento.

Art. 101. Para calificar la capacidad jurídica de las religiosas profesas respecto de la adquisicion y enajenacion de bienes inmuebles y derechos reales, los Registradores, al examinar los títulos otorgados por ellas individual ó colectivamente, tendrán en cuenta la legislacion vigente en la época del otorgamiento de dichos actos ó contratos.

Art. 102. Para inscribir algun acto ó contrato de venta, retroventa, hipoteca ó cualquiera otro por el que resulten gra-

vados ó enajenados bienes inmuebles pertenecientes al peculio de los hijos no emancipados, deberá acreditarse que se ha concedido la correspondiente autorizacion judicial, prévia justificacion de la necesidad ó utilidad, cuya autorizacion se obtendrá con arreglo á los trámites señalados en el artículo 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, dándose conocimiento á las personas designadas en el artículo 219 de la ley, á los efectos expresados en el artículo 216 de la misma.

Art. 103. Igual autorizacion será necesaria para inscribir los actos ó contratos que tengan por objeto la extincion de derechos reales de la propiedad de los hijos no emancipados, como son: cesion, renuncia, subrogacion, cancelacion, redencion y otros de índole ó naturaleza semejante.

Art. 104. Respecto de los actos ó contratos relativos á enajenacion de bienes inmuebles de los hijos emancipados constituidos en menor edad, tendrán presentes los Notarios y Registradores lo dispuesto en la legislacion vigente, y principalmente en los artículos 202, 203 y 205 de la ley, y en el título 13 de la parte 2.ª de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 105. Conforme á lo dispuesto en el artículo 26 de la ley, los Registradores no admitirán á inscripcion los instrumentos públicos á que se refieren los dos artículos anteriores cuando no constare de ellos que los otorgantes han obtenido préviamente la oportuna autorizacion, y que reunen por lo mismo la capacidad necesaria para celebrarlos.

No obstante, podrán inscribirse los documentos ó escrituras otorgadas sin este requisito con anterioridad á la publicacion del presente reglamento, si los interesados lo subsanaren solicitando y obteniendo en cualquier tiempo la referida autórizacion.

TITULO IV.

De la forma de la inscripcion.

Art. 106. Las inscripciones relativas á cada finca se numerarán por el órden con que se hicieren.

Art. 107. Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca, con arreglo al artículo 16 de la ley y para los efectos que el mismo expresa:

Primero. Las propiedades rústicas conocidas con los nombres de haciendas, cafetales, ingenios, vegas, estancias, sitios, potreros, etc., que formen un cuerpo de bienes dependientes ó unidos, con uno ó más edificios y una ó varias piezas de terreno con arbolado ó sin él, aunque estas no linden entre sí ni con el edificio, con tal que pertenezcan al mismo cuerpo de bienes, y aun cuando afecten al mismo gravámenes ó derechos reales correspondientes á una sola persona ó á varias *pro indiviso*, y se componga de distintas suertes ó porciones dadas en enfitéusis. Para los efectos de la inscripcion se considerará único el señorío directo, aunque sean varios los que, á título de dueños directos, cobren rentas ó pensiones de una finca, siempre que ésta no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

Segundo. Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos, á diferentes dueños, en dominio pleno ó menos pleno.

Tercero. Todo edificio ó albergue situado fuera de poblado, con todas sus dependencias y anejos, como corrales, cobertizos, palomares, etc., aunque pertenezca á varios dueños *pro indiviso*, esté afecto á gravámenes ó derechos reales correspondientes á una ó varias personas, y se halle dividido en suertes ó porciones dadas en enfitéusis.

Cuarto. Las piezas de tierra colindantes que pertenezcan á un mismo dueño, aunque no tengan albergue alguno ni sean de idéatica procedencia ú orígen, y hayan llegado al último adquirente por diversos títulos.

Cuando el derecho real ó gravámen que afecte al conjunto de fincas á que se refiere el número primero estuviere dividido en fracciones y se determinaren las fincas gravadas con cada fraccion, estas podrán inscribirse con separacion de las demás y con número distinto, aunque formando grupo entre sí todas las que queden afectas á una misma fraccion del gravámen.

Si cualquiera de las agrupaciones de fincas que puedan inscribirse bajo un solo número, conforme á lo dispuesto en este articulo, estuviere enclavada en los términos de dos ó más Ayuntamientos, se inscribirá en el Registro especial de cada uno de ellos la parte correspondiente al mismo, expresándose al final de la inscripcion que las fincas objeto de ella, en union con las demás cuyos números, fólios y libros se citarán, constituyen.... (el ingenio, cafetal, vega, estancia, etc.,) é indi-

cando el nombre, si lo tuviere, ó en otro caso la denominacion con que fuere conocida dicha agrupacion.

Art. 108. No podrá inscribirse ningun título constitutivo de alguno de los derechos reales consignados en el número segundo del artículo 2 ° de la ley sin que conste inscrita la propiedad del inmueble á favor del que lo constituyere.

Cuando el derecho que se tratare de inscribir fuere el de dominio directo, se deberá inscribir préviamente el derecho del dueño útil sobre la misma finca.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo que se prescribe en el artículo 28 de la ley.

Art. 109. Cuando el primer asiento que se pida sea traslativo de un derecho real impuesto sobre una finca cuyo dominio no constase inscrito en el antiguo Registro, y con el título presentado ó con otros documentos fehacientes se acredite la adquisicion del dominio de la finca y del derecho real ántes de la fecha en que empiece á regir la ley, se harán dos inscripciones.

La inscripcion del dominio de la finca se verificará con sujecion á las reglas generales, y la de derecho real se hará como corresponda á las de su clase; pero sin describir de nuevo la finca y refiriéndose solamente á la inscripcion de esta.

Art. 110. Todo el que tenga á su favor algun derecho real de los comprendidos en los números segundo, tercero, quinto y sexto del artículo 2.°, de la ley sobre bienes inmuebles ajenos, podrá cerciorarse por los Registros de si consta ó no su inscripcion. Si esta no se hubiese verificado, á pesar de hallarse inscrita la propiedad del inmueble á favor de su dueño, podrá solicitar la inscripcion del derecho en asiento separado mediante la presentacion de su título, ó valiéndose de cualquiera de los medios establecidos en el título I de la ley.

Si no resultare inscrito, ni el derecho real de que se trate, ni la propiedad del inmueble á que afecte, podrá el que tenga á su favor el expresado derecho presentar desde luego su título para que, haciéndose de él asiento de presentacion, se tome anotacion por defecto subsanable y requerir despues al dueño del inmueble que inscriba su propiedad dentro del término de treinta dias.

Art. 111. El requerimiento se hará constar, bien por acta notarial, ó bien acudiendo el tenedor del derecho real con una solicitud extendida en papel del sello 8.° al Juez Municipal del domicilio del propietario del inmueble gravado, pidiendo

se ordene á este que dentro del término de treinta dias, á contar desde el siguiente al de la notificacion, inscriba la propiedad del inmueble; bajo apercibimiento de que no verificándolo ó no impugnando dentro de dicho término la inscripcion solicitada se verificará ésta cual corresponda.

El dueño de la finca gravada no podrá impugnar esta inscripcion sino solicitando á la vez la de dominio con la presentacion del título correspondiente ó testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaracion judicial de dicho dominio.

La solicitud con el decreto y diligencias practicadas se devolverán al que la hubiere interpuesto.

Si el dueño del inmueble no tuviese domicilio conocido ó se ignorase su paradero se le citará en la forma prevenida en la regla quinta del artículo 7.° de la ley.

Art. 112. Trascurridos los treinta dias sin que el dueño del inmueble gravado hubiese impugnado la inscripción, solicitando á la vez la de dominio, del modo y con los requisitos que exige el párrafo segundo del artículo anterior, el que tuviere á su favor el derecho real podrá presentar los documentos necesarios para hacer la inscripcion, ó acudir al Juez donde exista el Archivo en que se encuentren para que mande sacar copia de ellos prévia citacion del dueño del inmueble gravado, y que se entreguen al solicitante: en defecto de dichos documentos podrá justificar el dominio ó la posesion del propietario del inmueble por cualquiera de los medios establecidos al efecto en el título primero de la ley.

Art. 113. Presentado en el Registro alguno de los documentos anteriores con aquel en que conste el requerimiento el propietario, el Registrador extenderá el asiento de presentacion, y verificará la inscripcion dentro del término señalado en el artículo 72 si el acto no devengare algun derecho fiscal; pero si lo devengare suspenderá aquella hasta que sea satisfecho.

El documento de requerimiento quedará archivado en el Registro, y se dará certificacion de él al interesado que la solicite.

Inscrito el inmueble gravado, se convertirá en inscripcion definitiva la anotacion preventiva del derecho real.

Art. 114. Si se hubiese tomado anotacion preventiva de los referidos títulos, conforme al artículo 110, sólo por defecto subsanable, se convertirá aquella en inscripcion definitiva,

cuando alguno de los interesados lo reclame, siempre que presente de nuevo los títulos anotados, y en estos ó en otros documentos fehacientes conste la prueba exigida en el artículo 28 de la ley, y del exámen del Registro resulte que el dominio no está inscrito á favor de persona alguna.

Art. 115. Si el dueño del inmueble gravado impugnare dentro del término de los treinta dias siguiente al del requerimiento la inscripcion solicitada, presentando el título correspondiente para que se inscriba, ó el testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaracion judicial de dicho dominio, el Registrador pondrá una nota marginal en el asiento de anotacion preventiva del derecho real, expresando que el dueño del inmueble ha hecho la impugnacion en virtud de cualquiera de aquellos actos. El tenedor del derecho real podrá deducir contra el opositor la accion correspondiente, ó pedir al Juez de primera instancia del partido en que esté sito el inmueble que el dueño de este formule su demanda en un breve término, y que si este trascurriese sin presentarla ordene la conversion de la anotacion preventiva del derecho real en inscripcion definitiva. Entablada la demanda, podrá disponerse, á peticion de parte, la anotacion preventiva de la misma.

Art. 116. Las costas y gastos causados para obtener la inscripcion del inmueble gravado serán de cuenta del dueño del mismo; y si perteneciere á dos ó más personas, el Registrador ó el interesado que los hubiere satisfecho podrá reclamarlos de cualquiera de los condueños, salva la accion de este para repetir de los demás la parte que á prorata les corresponda satisfacer.

Art. 117. Para dar á conocer con exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los Registradores lo dispuesto en el artículo 17 de la ley con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la provincia ó lugar.

Segunda. La situacion de las fincas rústicas se determinará expresando el término, partido ó cualquier otro nombre con que sea conocido en el lugar en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de la finca colindante, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras.

Tercera. Las situacion de las fincas urbanas se determinará expresando el pueblo en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número, si lo tuvieren; y si este fuere de fecha reciente se añadirá el que hayan tenido ántes; el número de la manzana, cuadra ó cuartelada, el nombre del edificio, si fuese conocido con alguno determinado, los linderos y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.

Cuarta. La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripcion esta circunstancia.

Quinta. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará, con el nombre que se le dé en el título; y si no se le diere ninguno, no se designará tampóco en la inscripcion.

Sexta. El valor de la finca ó derecho inscrito se expresará; si constare en el título, en la misma forma que apareciese en él, bien en dinero, bien en especie de cualquiera clase que sea. Tambien se expresará dicho valor, si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasacion, ó si tratándose de un usufructo ó pension, se hubiese capitalizado para el pago de dicho impuesto.

Sétima. Para dar á conocer la extension y cargas del derecho que deba inscribirse, se hará mencion circunstanciada y literal de todo lo que segun el título limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta, ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraidas, si fueren de esta naturaleza las inscritas.

Octava. Las cargas de la finca ó derecho que afecte la inscripcion inmediata ó inmediatamente podrán resultar, bien de alguna inscripcion anterior, ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicarán brevemente su naturaleza y número; citando el que tuviere cada uno, y el folio y libro del Registro en que se hallaren; en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carecen de inscripcion. Si apareciesen dichas cargas del título y del Registro, pero con alguna diferencia entre ámbos, se notará la que resulte.

Novena. Los nombres que deban consignarse en la inscripcion se expresarán segun conste del título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si tambien resul-

taren del título, la edad, el estado, la profesion y el domicilio. Las sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio, y además el de la persona que en su representacion pida la inscripcion si no fuese una sociedad conocida únicamente por su razon.

Décima. Toda inscripcion de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor del Estado, expresará además el importe de estos y la fecha y el número de la carta de pago.

Undécima. Al final de toda inscripcion ó anotacion expresará el Registrador los honorarios que devengare por ella.

Art. 118. Las inscripciones concisas que deberán hacerse en cumplimiento de lo que ordena el artículo 248 de la ley, sólo contendrán las circunstancias siguientes:

Primera. Naturaleza y nombre de la finca, si lo tiene expresado, su descripcion, ó en su caso la del derecho real.

Segunda. Indicacion de las cargas.

Tercera. Nombre, apellido y vecindad del trasferente y adquirente de la finca ó derecho real, naturaleza del acto ó contrato, fecha y poblacion en que se otorgó ó expidió el título y nombre del Notario autorizante ó de la Autoridad ó funcionario que lo hubiere expedido.

Cuarta. Referencia á la inscripcion extensa, citando el libro y folio donde esta conste.

Quinta. Expresion de haberse pagado los derechos al Estado, si el acto ó contrato los devengare, ó de que no los devengare.

Sexta. Fecha, media firma y honorarios.

Sétima. Al márgen se pondrá una nota en los términos dispuestos en el artículo 127 de este reglamento.

Art. 119. Cuando el título no sea traslativo de dominio y se refiera á más de una finca, se inscribirá primero el dominio, y despues sólo se hará la inscripcion extensa en la finca de más valor ó en cualquiera de ellas si el valor fuese igual; todas las demás se harán con sujecion á las reglas del artículo anterior.

Los Registradores observarán puntualmente las reglas expresadas en los artículos anteriores para hacer asientos extensos y concisos segun proceda, y siempre que con un mismo documento se les pida la inscripcion ó anotacion de dos ó más fincas ó derechos.

Cuando sea de cancelacion el primer asiento que se pida relativo á una finca ó derecho real, se observará lo dispuesto en el artículo 490 de este reglamento.

Art. 120. Para la inscripcion de las fincas conocidas con el nombre de *haciendas comuneras* se observarán además de los preceptos establecidos en este Reglamento, las siguientes reglas:

Primera. Podrá solicitar esta inscripcion cualquiera comunero ó partícipe que acredite llevar en la hacienda cinco años de residencia y poseer en la misma, tierra labrada ó acotada.

Tambien podrán solicitarla los que tuvieren en su poder con causa legítima el título primordial de concesion de la hacienda, ó los que acrediten corresponderles una participacion en la misma que importe cuando ménos la sexta parte.

Segunda. El interesado presentará el título ó documento en que funde su derecho, y copia testimoniada de la primitiva concesion de la gracia ó merced, con los nombres de corral, hato, estancia ó solar.

Tercera. Con dichos documentos acompañará una relacion jurada y firmada por él mismo ó por una persona abonada, á su ruego, describiendo la finca y expresando los nombres y vecindad de los comuneros ó partícipes en la hacienda, con el número de áreas, caballerías ó pesos de posesion que cada uno representa en la comunidad.

Cuarta. Si el que solicitare la inscripcion ignorase el nombre, vecindad ó participacion de alguno de los comuneros ó condueños, lo manifestará así en la relacion jurada de que se habla en la regla anterior.

Quinta. El Registrador, en vista de los documentos presentados y de la relacion extendida en la forma prevenida en la regla tercera, notificará á los condueños la solicitud de inscripcion. Los que de estos no estuvieren conformes con el contenido de aquella relacion, acudirán dentro del término de treinta dias, si residiesen en la Isla ó tuviesen en la misma quien los represente, y en el de noventa, si residiesen fuera de ella y careciesen de representacion, al Juez municipal del distrito donde radique la finca, en el caso de que con anterioridad no hubiese litis-pendencia sobre la propiedad ó division de la misma. El condueño que se opusiere formulará la oportuna reclamacion en juicio verbal contra el que promovió la inscripcion, cualquiera que fuera el domicilio de este, para que en

dicho juicio, y prévias citaciones de cuantos comprenda la relacion jurada y sean de vecindad conocida, se decidan las cuestiones que versen sobre los *pesos de posesion* que pertenecen á cada condueño. Dichas personas serán las únicas que podrán impedir, en la forma indicada, la inscripcion por parte de los condueños.

Sexta. Si la relacion jurada fuese suficiente en la forma que expresa la regla cuarta, el Registrador hará las notificaciones que ordena la regla anterior, á los partícipes de vecindad conocida y á los demás por medio de anuncio ó cedulones que se fijarán durante treinta dias en las puertas de la casa Ayuntamiento, de la Iglesia Parroquial á que corresponda la finca y de la oficina del Registro, y se insertarán en la *Gaceta* y en uno de los periódicos de la localidad.

Sétima. Trascurrido el plazo señalado sin que el Registrador, el Juez municipal ó la Autoridad judicial ante quien pendiere el pleito hubiesen recibido la oportuna comunicacion ó despacho de haberse entablado el juicio verbal á que se refiere la regla quinta, se practicará la inscripcion solicitada. Cuando hubiese partícipes desconocidos ó ausentes ó el Registrador lo considerase necesario por razones fundadas, ántes de practicar la inscripcion dejará trascurrir un término de noventa dias hábiles desde el siguiente al en que se insertó el último anuncio.

Octava. Con la ejecutoria que recaiga en el juicio verbal y que quedará archivada en el Registro si se desestimare la oposicion formulada por algun condueño, se procederá á la inscripcion.

Novena. El Registrador conservará en todo caso en el Archivo de su oficina la relacion jurada con los justificantes de las citaciones que hubiese practicado.

Art. 121. El que tuviere acotado y cultivado dentro de los límites de una hacienda comunera un número determinado de áreas ó caballerías de tierra, con casa abierta, podrá solicitar por escrito su inscripcion presentando cualquier título legítimo de adquisicion que fije linderos ciertos y los recibos que acrediten haber pagado la contribucion del inmueble como dueño.

De la solicitud se dará conocimiento por medio del Registrador á los demás partícipes, en la forma establecida en las reglas quinta y sexta del artículo anterior, y si en los plazos señalados en las mismas no acreditasen dichos partícipes

haber promovido el juicio correspondiente, el Registrador procederá á la inscripcion.

Art. 122. Para las notificaciones de que tratan los dos artículos anteriores, el Registrador empleará el papel de oficio.

Art. 123. El partícipe en haciendas comuneras que se considerase asistido del derecho de inscribir la posesion, practicará lo prevenido en los artículos 6.° y 7.° de la ley y 131 de este reglamento.

Art. 124. Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y asientos de presentacion se expresarán en letra.

Art. 125. Para numerar las fincas que se inscriban conforme á lo dispuesto en el artículo 16 de la ley, se señalará con el número primero la primera cuyo dominio se inscriba en los nuevos Registros, y con los números siguientes por órden riguroso de fechas las que sucesivamente se vayan inscribiendo en los mismos términos.

Dicha numeracion se hará siempre en guarismos.

Art. 126. Hecha la descripcion de una finca en su inscripcion de propiedad no se repetirá en las demás inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que de los títulos presentados para ellas resulten designados de igual manera el nombre, la situacion, la medida superficial, los linderos ú otra circunstancia importante; pero se citarán el número de la finca, el de la inscripcion y el folio y libro del Registro en que se halle dicha descripcion, añadiendo las demás circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados.

Cuando no resulten designadas de igual manera todas las circunstancias, sólo se expresarán las que hayan variado, y haciéndose simple referencia de las demás.

Art. 127. Cuando en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes fincas, se hará la correspondiente inscripcion en la hoja destinada á cada una de ellas, indicando en cada inscripcion las demás fincas comprendidas en el título, y el folio y número en que se hubieren hecho las inscripciones que á ellas se refieran.

La indicacion que segun el párrafo anterior debe hacerse en cada inscripcion de las fincas comprendidas en el mismo título se verificará por nota marginal, expresando además en el cuerpo de cada una de las inscripciones, y ántes de las palabras *Todo lo referido consta, etc.*, que en el mismo título se

comprende esta finca (y si fuesen dos ó tres, el número de las que sean), y que se hallan registradas en el libro, folio y número expresados en la nota marginal de la propia inscripcion.

Cuando excediesen de tres, la nota marginal contendrá lo siguiente: "Las otras (se determinará el número que sea) fincas comprendidas en el mismo título, de donde se ha tomado esta inscripcion, se hallan registradas en los folios y números que se expresan en las notas marginales del asiento de presentacion, número...., folio...., tomo.... del libro Diario."

Art. 128. Para los efectos del párrafo cuarto del artículo 2.° de la ley y del artículo 33 de este reglamento, se hará la inscripcion de las sentencias firmes en que se declare la incapacidad, consignando las circunstancias siguientes:

Primera. Nombre, apellido y vecindad del demandante.

Segunda. Objeto de la demanda.

Tercera. Parte dispositiva de la sentencia, con expresion del Juzgado ó Tribunal que la hubiese dictado y su fecha.

Cuarta. Acta de publicacion de la incapacidad y designacion de la persona á quien se haya autorizado para administrar, si la ejecutoria la determinare.

Art. 129. En toda inscripcion relativa á fincas en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantaciones á otra, se expresará con claridad esta circunstancia.

Art. 130. En las inscripciones de arrendamientos se expresarán su precio y la duracion del contrato.

Art. 131. Las inscripciones que deban verificarse para acreditar el dominio ó la posesion que se hayan justificado por los medios establecidos en el artículo 6.° y siguientes de la ley, se acomodarán á las reglas que para las inscripciones en general determinan la ley y este reglamento, y además expresarán las circunstancias particulares que convengan á cada caso, segun resulten de los documentos presentados al Registro para obtener la inscripcion.

Art. 132. Cuando se divida una finca señalada en el Registro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mencion de esta circunstancia al márgen de la inscripcion antigua, y refiriéndose á la nueva.

Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, se inscribirá esta con un nuevo número, haciéndose mencion de ello al márgen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reunan. En la nueva inscripcion

se hará tambien referencia de dichas inscripciones así cómo de los gravámenes que las mismas fincas reunidas tuvieren con anterioridad.

Art. 133. Siempre que se inscriba, en cualquier concepto que sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido, en cuanto consten del título, si fueren de naturaleza raal.

Si estos resultaren de la inscripcion primitiva del derecho, las posteriores sólo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion. Si no existiese esta, se expresará así.

Art. 134. La cesion del derecho de hipoteca y de cualquier otro real se hará constar por medio de una nueva inscripcion, que se referirá á la primera, citando su número y folio, nombres del cedente y cesionario y las demás circunstancias que resulten del título de cesion, y sean comunes á todas las inscripciones.

Art. 135. El cesionario de cualquier derecho inscrito deberá inscribir la cesion á su favor siempre que esta resulte de cualquier documento registrable. Si se verificare la cesion ántes de estar inscrito el derecho á favor del cedente, podrá el cesionario exigir, juntamente con la suya, la inscripcion á favor de su causante.

Art. 136. Cuando en alguna testamentaría ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acreedores con la obligacion de emplear su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mencion literal de aquella obligacion.

Art. 137. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubiesen inscrito sus causantes. Los bienes ó derechos que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto ántes de serlo á favor de la persona á quien se haya adjudicado. Esta inscripcion se hará á costa de la testamentaría ó abintestato, y á peticion de cualquiera de los interesados ó del representante del Ministerio fiscal si la herencia estuviese vacante.

No será necesaria la prévia inscripcion á favor del causante en cuanto á los bienes raices y derechos reales que este

hubiese adquirido ántes del dia en que empiece á regir la ley, siempre que así se haga constar por los medios expresados en el artículo 28 de la misma.

Art. 138. Los Jueces y Tribunales ante quienes se reclame sobre la nulidad de una anotacion ó inscripcion, lo pondrán en conocimiento del Registrador respectivo.

El Registrador, en el mismo dia que reciba el oficio del Juez ó Tribunal, pondrá una nota marginal á la anotacion ó á la inscripcion redactada en esta forma:

"Reclamada la nulidad por D. N..... en el Juzgado ó Tribunal de.... Escribanía de.... (*Fecha y media firma.*)"

Art. 139. Si se desechare la reclamacion de nulidad, tambien pondrá el Juez ó Tribunal en conocimiento del Registrador la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata, diciendo:

"Desechada la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede por ejecutoria de.... (*tal fecha.*) *Media firma y fecha.*)"

Art. 140. Declarada la nulidad de una anotacion ó inscripcion, mandará el Juez ó Tribunal cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda segun la ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, segun sus respectivos casos.

Art. 141. Cuando los interesados soliciten, de conformidad y para los efectos del artículo 42 de la ley, que la inscripcion se notifique ó haga saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseido los bienes que sean objeto de la misma, presentarán al Registrador la correspondiente solicitud, formulando la pretension y designando las personas que deban ser notificadas, con expresion de su domicilio, como tambien las que por no residir en la demarcacion del Registro, por no ser conocidas ó por ser herederas de poseedores que hayan fallecido, deban ser llamadas por edictos.

Para que tenga lugar la referida notificacion se observarán las reglas siguientes:

Primera. Cuando el que haya de ser notificado resida, aunque sea accidentalmente, en la misma poblacion en que esté situado el Registro, si oportuna y espontáneamente se presentare en el local de la oficina, se le hará la notificacion.

Segunda. Si residiendo en la poblacion en que esté situado el Registro, ó en cualquiera otra del mismo partido, no

se presentare al efecto espontánea y oportunamente, el Registrador oficiará al Juez municipal del pueblo de su residencia, remitiéndole copia de la parte sustancial de la solicitud para que por el Secretario del mismo Juzgado se haga saber á aquel en la forma prevenida en los artículos 22 y 23 de la Ley de Enjuiciamiento civil que en el término de seis dias comparezca á presencia del Registrador para ser notificado; bajo apercibimiento de que si no concurriere en dicho término le parará el perjuicio á que haya lugar.

Tercera. El Juez municipal devolverá al Registrador la copia referida en la regla anterior, con las diligencias que acrediten la citacion expresada en la misma regla, las cuales unirá el Registrador al escrito de solicitud para que surtan los efectos de la notificacion, si esta no se practicare por no ser habido el que deba ser notificado.

Cuarta. Si este residiere en diverso partido de aquel en que se halle situado el Registro, el Registrador remitirá el oficio y copia expresados al Juez de primera instancia respectivo á fin de que disponga que por el Juzgado municipal correspondiente se practiquen y devuelvan oportunamente las referidas diligencias.

Quinta. En los casos en que el llamamiento se haga por edictos, el Registrador hará constar por diligencia firmada por el mismo y dos testigos el paraje, dia y hora en que aquellos se hayan fijado.

Sexta. La notificacion se hará en la oficina ó despacho del Registro, á menos que las personas que hayan de ser notificadas se hallen constituidas en Autoridad, en cuyo caso se practicará ésta diligencia en la casa que habiten, prévio recado de atencion.

Por las diligencias que practique el Registrador en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se devengarán los derechos señalados en los Aranceles judiciales vigentes á los actuarios de los Juzgados de primera instancia en la instruccion de expedientes gubernativos.

TITULO V.

De las anotaciones preventivas.

Art. 142. El que propusiere la demanda de propiedad á que se refiere el caso primero del artículo 50 de la ley, podrá pedir, al mismo tiempo ó despues, su anotacion preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto.

El Juez ó Tribunal mandará hacer la anotacion al admitir la demanda; y si aquella se pidiese despues, en el término de tercero dia.

Art. 143. La anotacion preventiva de que trata el caso tercero del artículo 50 de la ley no podrá verificarse hasta que para la ejecucion de la sentencia se manden embargar bienes inmuebles del condenado por ella en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo.

Art. 144. Tambien procederá la anotacion preventiva de que trata el caso cuarto del artículo 50 de la ley cuando se declare á algun deudor en concurso ó en quiebra prévios los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento.

Art. 145. Toda anotacion preventiva que no pueda hacerse sino por providencia judicial, se verificará en virtud de la presentacion en el Registro de mandamiento del Juez ó Tribunal en el que se insertará literalmente el particular de la providencia en que se haya dictado, su fecha y el documento ó documentos que hayan motivado dicha anotacion.

El mandamiento será siempre expedido por el Juez ó Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde haya de tomarse la anotacion preventiva, al que exhortarán los demás Jueces ó Tribunales para que libre los mandamientos cuando el Registro no esté situado en sus respectivas demarcaciones.

Art. 146. Se hará anotacion preventiva de todo embargo de bienes inmuebles ó derechos reales que se decrete en juicio civil ó criminal, aunque aquel sea preventivo, debiendo observarse las reglas siguientes:

Primera. Si la propiedad de las fincas embargadas apareciere inscrita en los libros antiguos ó nuevos á favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo; se denegará la anotacion, practicándose cuanto la

ley y este reglamento disponen para las inscripciones que se denieguen por defectos no subsanables: los Registradores, en este caso, conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con la nota de denegacion, expresando claramente el motivo que la produce.

Segunda. Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita, se suspenderá la anotacion del embargo, y en su lugar se tomará anotacion preventiva de la suspension del mismo por ser subsanable aquel defecto.

Tercera. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño para que se subsane la falta verificando la inscripcion omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez ó Tribunal los acuerde así, si tienen ó pueden presentar los títulos necesarios al efecto.

Cuarta. Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán tambien los interesados, si el propietario se niega á verificar la inscripcion, suplir la falta de títulos por los medios establecidos en los artículos 6.°, 7.° y 8.° de la ley.

Quinto. Podrán asimismo los interesados solicitar en su caso que se saquen á subasta los bienes embargados, con la condicion de que el rematante verifique la inscripcion omitida ántes del otorgamiento de la escritura de venta en el término que sea suficiente y el Juez ó Tribunal señale, practicando al efecto todo lo que el interesado en el embargo podria hacer, segun lo expresado en las disposiciones anteriores. Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario á hacer la inscripcion serán de cuenta del mismo.

Art. 147. Las Autoridades que decreten embargos de bienes inmuebles en expedientes gubernativos, los harán anotar preventivamente; á cuyo fin dispondrán se presente al Registrador respectivo una certificacion por duplicado, comprensiva de la providencia de embargo y de las demás circunstancias necesarias para las anotaciones, segun el artículo 86 de la ley.

Art. 148. Cuando sea declarado en quiebra el comprador de una finca ó derecho perteneciente al Estado, por no haber pagado su precio en los plazos correspondientes, se anotará preventivamente esta declaracion, procediéndose para ello del modo establecido en el artículo antecedente.

Art. 149. Para hacer la anotacion preventiva de los legados por convenio entre las partes, segun lo prevenido en el artículo 64 de la ley, se presentará en el Registro un testi-

monio de la cabeza, pié y cláusula respectiva del testamento, con una solicitud al Registrador, firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotacion, y señalando de comun acuerdo los bienes en que haya de verificarse.

Cuando hubiere de hacerse la anotacion por mandato judicial, se presentará en el Registro el testimonio expresado en el párrafo anterior y el mandamiento que deberá librar el Juez ó Tribunal conforme á lo dispuesto en el artículo 65 de la ley.

Art. 150. Cuando el heredero y el legatario pidan de comun acuerdo la anotacion preventiva de algun legado, expresarán en su solicitud el nombre, estado, edad, vecindad y fecha del fallecimiento de su causante, así como la circunstancia de no haberse promovido juicio de testamentaría y estar aceptada la herencia por el heredero.

Si en este caso la finca que ha de ser anotada no estuviese inscrita á favor del testador, deberá pedirse que se inscriba, presentando en el Registro el título de adquisicion, si lo hubiere, de donde resulten todas las demás circunstancias que deban comprenderse en la anotacion.

Si no existiere título, se inscribirá la propiedad ó la posesion por los medios que autoriza la ley.

Art. 151. Para hacer á los legatarios en la forma debida la notificacion indicada en el artículo 57 de la ley, acudirá el heredero con su solicitud al Juez ó Tribunal que en su caso deberia conocer del juicio de testamentaría, presentando la copia del testamento y el inventario de los bienes inmuebles. El Juez ó Tribunal mandará hacer desde luego la notificacion; y verificada, dispondrá se entreguen al interesado las diligencias originales para los efectos oportunos.

Art. 152. Trascurridos treinta dias desde la fecha de la notificacion sin que los legatarios hagan uso de su derecho, podrá pedir el heredero la inscripcion de todos los bienes hereditarios, presentando en el Registro, además de su título, dichas diligencias originales. Si los legatarios pidiesen la anotacion, tambien podrá inscribir el heredero los bienes que se anotaren y no hubieren sido especialmente legados, pero con el gravámen de dicha anotacion.

La inscripcion, tanto en este caso como en el de renunciar los legatarios á su derecho de anotacion, deberá hacer referencia, bien de la escritura de renuncia de los legatarios, ó bien de las diligencias de notificacion y su resultado.

Art. 153. Segun lo dispuesto en el artículo 67 de la ley,

la anotacion preventiva á favor de los acreedores refaccionarios podrá exigirse en virtud de contrato privado que conste por escrito. A este fin deberá procurarse:

Primero. Que dichos contratos expresen claramente todas las circunstancias necesarias para evitar dudas y cuestiones sobre su cumplimiento, manifestando la clase de obra que se ha de ejecutar y la clase de finca en que ha de realizarse, si es para introducir ó plantear máquinas, construir caminos ó puentes, ó bien el objeto preciso del contrato, denegando la anotacion de los que no estén redactados con la claridad indispensable.

Segundo. Que concurran personalmente al Registro todos los interesados en la anotacion, asegurándose el Registrador de la identidad de sus personas y de la autenticidad de las firmas puestas al pié de dicho contrato.

Tercero. Que si la finca que ha de ser refaccionada no estuviese inscrita en el Registro como propia del deudor, se inscriba con las formalidades oportunas, denegando en caso contrario toda anotacion.

Art. 154. Si la finca refaccionada no estuviese inscrita á favor del deudor, y del título presentado para inscribirla resultare que está afecta á una obligacion real, hará el Registrador la inscripcion, prévio el pago del derecho correspondiente, pero suspendiendo la anotacion hasta que se instruya el expediente prevenido en el artículo 69 de la ley ó medie el oportuno convenio.

Art. 155. Para instruir el expediente de que trata el artículo 69 de la ley, hará el deudor una solicitud al Juez de primera instancia del partido en que esté situada la finca, expresando las obras que esta necesite, el costo aproximado de ellas y el valor que la misma finca tenga en la actualidad, y pidiendo que se cite á las personas que tengan algun derecho real sobre el inmueble para que manifiesten su conformidad ó aleguen lo que á su derecho convenga. A esta solicitud acompañará una certificacion pericial del aprecio y los documentos de donde resulten los nombres y los derechos de los que deban ser citados.

El Juez mandará hacer la citacion con las formalidades prescritas en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguna de dichas personas fuere incierta ó estuviere

ausente, ignorándose su paradero, deberá ser citado el representante del Ministerio fiscal.

Art. 156. Las personas citadas con arreglo al artículo anterior podrán conformarse con lo pretendido por el propietario, en cuyo caso dictará el Juez providencia autorizando la anotacion, ó podrán oponerse tanto al aprecio hecho de la finca como á las obras que se trate de ejecutar, si por resultado de ellas no quedaren suficientemente asegurados sus derechos.

Art. 157. Los que se opusiesen al aprecio ó á las obras nombrarán perito, que en union con el del propietario rectifique la tasacion ó manifieste su dictámen sobre las mismas obras.

Para el nombramiento de este perito y dirimir las discordias que ocurrieren, se observarán las reglas establecidas en el artículo 303 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 158. Concluido el juicio pericial, si la oposicion se hubiere hecho al aprecio, dictará el Juez providencia autorizando la anotacion y declarando el valor de las fincas refaccionadas. Si la oposicion hubiere recaido sobre las obras, mandará el Juez comparecer en juicio verbal á los interesados y á los peritos, á fin de intentar la avenencia entre los primeros; si esta no se consiguiere; dará el Juez por concluido el acto, dictando la providencia que proceda segun lo que resulte probado, bien prohibiendo la refaccion ó bien autorizándola, si apareciese del juicio de los peritos que verificadas las obras no quedarán ménos asegurados que á la sazon lo estuvieren los derechos del opositor, por disminuirse la renta de la finca ó su precio en venta.

Art. 159. Las anotaciones preventivas podrán pedirse por los interesados en las mismas, con arreglo á la ley y á este reglamento.

Art. 160. Para que el contrato de refaccion á fincas rústicas de que trata el artículo 73 de la ley pueda ser objeto de anotacion preventiva, deberá constar por escrito y contener necesariamente los extremos que se mencionan en el artículo siguiente, cuidando el Registrador de cumplir con lo prevenido en la regla segunda del artículo 172. No será preciso que se otorgue ante Notario, pero deberá estar firmado por el deudor y el acreedor refaccionario.

Art. 161. Para que el contrato de refaccion á fincas rústicas pueda inscribirse, deberá comprender necesariamente los extremos siguientes:

Primero. La fecha en que el refaccionario ha de dar

principio á la refaccion de la finca y la fecha en que ha de terminar esta obligacion.

Segundo. La cantidad á que podrá ascender como máximun la refaccion y el rédito ó interés que deberá satisfacer el deudor.

Tercero. Los objetos que ha de comprender la refaccion y los precios á que se han de abonar en cuenta los efectos que se suministraren ó expresion de que se estimarán con arreglo al precio corriente en la plaza en la fecha de cada entrega.

Cuarto. La forma y el tiempo en que el deudor deberá pagar su crédito al refaccionario.

Art. 162. En la escritura de liquidacion, que deberá otorgarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 74 de la ley, no podrán comprenderse otras partidas que las que deban destinarse á los objetos siguientes:

Primero. Alimentos, vestidos y medicinas de la dotacion de la finca, y del dueño, miéntras residiese en la misma.

Segundo. Salarios de los braceros ó jornaleros.

Tercero. Sueldos de los empleados en la finca, conforme al uso establecido.

Cuarto. Compra de animales para la crianza ó para la labor de la finca y alimentacion y cuidado de los mismos.

Quinto. Composicion de trenes y máquinas, adquisicion de los utensilios precisos para que las mismas puedan funcionar, compra de aperos de labranza, de combustible, de envases para frutos y pago de fletes y trasportes.

Sexto. Pago de intereses de los capitales impuestos sobre la finca y de pensiones de los censos.

Sétimo. Contribuciones é impuestos que afecten á la finca.

Art. 163. Los Registradores no inscribirán la escritura de liquidacion aun cuando hubiese sido otorgada prévias las formalidades establecidas en la ley, si el saldo que resultare excediere del máximun prudencial señalado en el contrato de refaccion, ó si en la liquidacion fuesen comprendidas otras partidas de gastos que las que deba comprender con arreglo á lo dispuesto en la ley y en este reglamento.

Art. 164. Cuando en el contrato no se hubiere estipulado la fecha en que se ha de practicar la liquidacion anual de la refaccion de que trata el artículo 74 de la ley, se entenderá que ha de tener lugar precisamente dentro del mes de Agosto de cada año, lo cual podrán hacer efectivo los acree-

dores anteriormente inscritos, bajo la pena establecida en el párrafo segundo del mencionado artículo.

Art. 165. Para practicar las liquidaciones de refaccion á fincas rústicas, se presentarán los comprobantes de las cuentas extendidas en papel comun, sin raspaduras ni enmiendas, á fin de que con aquellos puedan quedar unidas al protocolo.

Para que las personas á cuyo favor estuviesen constituidas obligaciones reales inscritas puedan intervenir en la liquidacion, segun lo dispuesto en el artículo 74 de la ley, el refaccionario acudirá al Juez municipal del lugar en que se celebró el contrato ó en que radique la finca, en solicitud de que mande practicar la citacion, para que, por sí ó por medio de mandatarios se presenten dentro del plazo de ocho dias, en el despacho del Notario que hubiere de otorgar la escritura, á fin de que hagan los reparos ó alteraciones que consideren conducentes.

El Juez mandará practicar la citacion con las formalidades prescritas en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguna de dichas personas fuese incierta ó estuviere ausente ignorándose su paradero, deberá ser citado el Síndico del Ayuntamiento.

Art. 166. Cuando el refaccionario, el deudor ó los acreedores hipotecarios expresados en el artículo anterior, no estuviesen conformes con las cuentas, bastará la simple manifestacion verbal del que se opusiere para que el Notario suspenda la redaccion de la escritura de liquidacion hasta que recaiga el acuerdo ó se presente providencia judicial decidiendo la reclamacion formulada; de todo lo cual se hará mencion detallada en la escritura.

La escritura no podrá otorgarse hasta pasados los ocho dias que marca el artículo anterior, uniéndose á ella los justificantes de haberse verificado las citaciones.

Art. 167. Cualquiera diferencia que se suscitase sobre la liquidacion anual ó definitiva entre el refaccionario y el deudor ó los acreedores hipotecarios en que no hubiese avenencia, se someterá necesariamente á juicio verbal que podrá provocar cualquiera de dichos interesados, y en cuyo juicio quedarán terminadas todas las diferencias, conforme á lo dispuesto en el artículo 75 de la ley.

Art. 168. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones relativas á cada finca se señalarán al márgen con letras

en lugar de números, guardándose el órden rigoroso del alfabeto.

Si llegaran á ser tantas las anotaciones y cancelaciones de anotacion concernientes á alguna finca que se apurasen las letras del alfabeto, se volverá á empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. En el márgen del Registro destinado á la numeracion de las inscripciones se escribirá solamente "anotacion ó cancelacion," "letra...." (la que corresponda).

Art. 169. Cuando fuere de anotacion preventiva el primer asiento relativo á una finca, se observará, segun los casos, lo dispuesto en el artículo 28 de la ley y 106 de este reglamento.

Art. 170. Cuando se prorogase el plazo de una anotacion, conforme á lo dispuesto en el artículo 110 de la ley, se hará esto constar en el Registro por medio de una nueva anotacion.

Art. 171. Procederán las anotaciones preventivas:

Primero. Por pedirse ú ordenarse directa y precisamente, siempre que se presente al efecto en el Registro, título, documento ó mandamiento que pueda producirla con arreglo á los artículos 27 y 50 de la ley ó á otras prescripciones de la misma.

Segundo. Por pedirse alguna inscripcion ó nota marginal que no se pueda efectuar por defecto subsanable ú otro impedimento que no sea motivo bastante de denegacion, si los interesados solicitan que, ínterin se procura subsanar la falta, se tome dicha anotacion preventiva.

Cuando por mandamiento judicial se ordenare una anotacion preventiva, que no pueda efectuarse por justa causa, se suspenderá su cumplimiento y se tomará anotacion preventiva de la suspension.

Todas las anotaciones preventivas expresarán las circunstancias que se determinan en el artículo siguiente:

Lo dispuesto en el número segundo de este artículo, relativo á las notas marginales, se entenderá aplicable exclusivamente á las que no procedan como consecuencia necesaria de alguna inscripcion.

Art. 172. Las anotaciones preventivas contendrán, segun los casos, las circunstancias siguientes:

Primera. Descripcion de la finca objeto de la anotacion, ó gravada con el derecho que ha de anotarse en los términos

prescritos para las inscripciones, bien por constar del documento presentado para la anotacion ó de la inscripcion anterior de la finca ó derecho; pero expresando en este último caso, si el documento los omite, los linderos, la situacion, el número, la medida ú otra circunstancia especial é importante del inmueble.

Segunda. Indicacion de las cargas reales de la finca, las cuales, si constaren inscritas, se expresarán, citando solamente el número, folio y libro donde se hallen; y si no estuvieren inscritas, se mencionarán las que aparezcan del título presentado.

Tercera. El nombre y apellido del poseedor de la finca ó derecho sobre que verse la anotacion, estado, edad, domicilio y profesion de aquel, así como su título de adquisicion, si constasen.

Cuarta. Si se pidiese la anotacion habiendo fallecido el poseedor de la finca ó derecho sobre que verse, y ántes de haberse inscrito á favor de quien le suceda en la misma finca ó derecho, se expresará la fecha del fallecimiento, la del testamento, si lo hubiere, el nombre del Notario ante quien se haya otorgado y el del heredero, y en otro caso, referencia de haberse incoado procedimiento judicial para declarar herederos; y si estuviere hecha la declaracion, los nombres, apellidos y vecindad de los herederos, y fecha de la ejecutoria en que hubiesen sido declarados tales.

Quinta. Si se pidiese anotacion de demanda de propiedad, se expresará la fecha del auto de su admision, el objeto de la misma y los nombres del demandante y demandado.

Sexta. Si se hiciese á consecuencia de mandamiento de embargo ó secuestro, ó en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que se trate de asegurar y los nombres del que haya obtenido la providencia á su favor, y de aquel contra quien se haya dictado.

Sétima. Si se hiciese á virtud de providencia declarando en concurso ó en quiebra á una persona, ó prohibiendo temporalmente la enajenacion de bienes determinados, se hará constar el fundamento y objeto de dicha providencia y el nombre del que la haya obtenido.

Octava. Si se hiciere á virtud de demanda pidiendo que se declare la incapacidad civil de alguna persona, se expresará la calificacion que á esta se diere, la especie de incapacidad

cuya declaracion se solicite, la fecha del auto de la admision de la demanda y el nombre del demandante.

Novena. Si la anotacion fuese de legado, se determinará la clase de este, su importe, sus condiciones, la circunstancia de haber sido aceptada la herencia por el heredero sin promover juicio de testamentaría, la de no haberse hecho particion de bienes, la de haber ó no trascurrido hasta la presentacion de la solicitud de anotacion los ciento ochenta dias que para hacerlo concede la ley, y la de hacerse la anotacion, bien por providencia judicial ó bien por mútuo acuerdo entre el legatario y el heredero.

Décima. Si la anotacion tuviere por objeto algun crédito refaccionario, se indicará brevemente la clase de obras que se pretende ejecutar, el contrato celebrado con este fin y sus condiciones, expresion de nó tener la finca carga alguna real; y en caso de tenerla, cuánto valor se haya dado á la finca en su estado actual, con citacion de los interesados en las mismas cargas, así como si esto se ha hecho por escritura pública y en qué fecha, ó por expediente judicial, con indicacion de la providencia que en él haya recaido; cuando tuviere por objeto la refaccion á fincas rústicas, la anotacion contendrá los extremos que señala el artículo 161 de este reglamento.

Undécima. El acta de constitucion de la anotacion preventiva á nombre del que la haya obtenido.

Duodécima. Expresion del documento en cuya virtud se hiciere la anotacion, su fecha, y si fuere mandamiento judicial, el nombre y residencia del Juez ó Tribunal que lo haya dictado, el del Secretario ó Escribano que lo autorice y número con que quede archivado en el Registro uno de los duplicados del mandamiento.

Décimatercera. Si el documento fuese privado, manifestará además el Registrador que las partes han concurrido á su presencia personalmente ó por medio de apoderado, dando fé de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pié de la solicitud que le hubiesen presentado; y no conociendo el Registrador á los interesados ó á sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotacion dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la certeza de las firmas de aquellos.

Décimacuarta. Expresion de la fecha, libro, fólio y número del asiento de presentacion del documento en el Registro.

Décimaquinta. Conformidad de la anotacion con los documentos á que se refiera, fecha, firma y honorarios.

Art. 173. Si pedida una nota marginal de las que no sean consecuencia necesaria de una inscripcion ó anotacion no pudiera hacerse por algun defecto del título, se pondrá nota marginal preventiva, si se solicita, expresando lo que se tratare de acreditar con el documento presentado y el motivo de la suspension, en esta forma:

"Las.... pesetas aplazadas del precio en que D. A.... compró á D B..... la casa de este número, como consta de la inscripcion adjunta, aparecen pagadas segun escritura de recibo otorgada por D. A.... y D. B.... en.... el dia.... ante el Notario D. L.... cuya copia primera ha sido presentada en este Registro, el dia....., á la hora de....., segun resulta del asiento de presentacion número...., al folio...., del libro.... del Diario.

Pero como dicha copia adolece del defecto...., suspendo la extension de la nota de pago y devuelvo el título para que en el plazo legal subsanen las partes, si pudieren, el expresado defecto, tomando entre tanto y á instancia verbal del D. A.... esta nota preventiva. (*Fecha, media firma y honorarios.*)"

Art. 174. Si pedida una inscripcion de cancelacion no pudiere hacerse por mediar defecto subsanable, se hará un asiento análogo al de la cancelacion pretendida, expresando qué asiento aparece cancelado; los nombres de las personas á cuyo favor estuviese hecho el asiento, y de los interesados en que se haga la cancelacion; la forma en que se hubiese extinguido el derecho; fecha del documento; funcionario que lo hubiese autorizado; su presentacion; defecto de que adolezca; plazo para subsanarlo; que se toma la anotacion á instancia verbal del interesado; fecha, firma y honorarios.

Art. 175. Todas las anotaciones preventivas que se tomen por suspension de las inscripciones solicitadas se extenderán en la misma forma que se harian las inscripciones respectivas, con sólo las variaciones siguientes:

Primera. En vez de acta de inscripcion se consignará que es acta de anotacion.

Segunda. Despues de expresar la conformidad del asiento con los documentos á que se refiere, se añadirá: "Observando que existe el defecto.... ó los defectos (se expresarán todos los que se noten), suspendo la inscripcion pretendida, y devuelvo el título para que en el plazo de.... subsanen las

partes, si pudieren, los expresados defectos, tomando entre tanto esta anotacion preventiva á instancia verbal del interesado. (*Fecha, firma y honorarios.*)

Art. 176. Cuando en un mandamiento se ordene tomar una anotacion preventiva y no pueda efectuarse por motivo fundado, se extenderá en la misma forma que habria de hacerse la anotacion decretada, con la sola diferencia de que en vez de acta de constitucion de anotacion se expresará haberse mandado tomar la anotacion. Despues de consignar la conformidad, se hará mencion del defecto hallado, de que se suspende la anotacion ordenada y de que se toma anotacion de suspension.

Para que se tomen las referidas anotaciones preventivas de suspension, no será necesaria la solicitud verbal de interesado alguno, cuando se trate de embargos por causas criminales ó sea el Estado interesado en aquellas.

Art. 177. El que pudiendo pedir la anotacion preventiva de un derecho dejase de hacerlo, no podrá despues inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya adquirido é inscrito el mismo derecho, con las circunstancias contenidas en el artículo 42 de la ley.

TITULO VI.

De la extincion de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.

Art. 178. Se entenderá extinguido el inmueble objeto de la inscripcion para los efectos del número primero del artículo 93 de la ley, siempre que desaparezca completamente por cualquier accidente natural, ordinario ó extraordinario, como la fuerza de los rios, la mudanza de sus álveos, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de propiedad ajena, ú otros acontecimientos semejantes.

Art. 179. Se considerará extinguido el derecho real inscrito para los efectos del número segundo del mismo artículo 93:

Primero. Cuando el derecho real inscrito sobre un inmueble deje completamente de existir, bien por renuncia del que lo tenga á su favor, ó bien por mútuo convenio entre los interesados, como sucederia si el dueño del predio dominante

renunciara á su servidumbre, ó el acreedor á su hipoteca, ó si el censualista conviniera con el censatario en libertar del censo una finca para subrogarlo en otra.

Segundo. Cuando deje tambien de existir completamente el derecho real inscrito, bien por disposicion de la ley, como sucede en la hipoteca legal, luego que cesa el motivo de ella, ó bien por efecto natural del contrato que diere causa á la inscripcion, como se verifica en la hipoteca cuando el deudor paga su deuda, en el censo, cuando lo redime el censatario, en el arrendamiento, cuando se cumple su término, y en los demás casos análogos.

Tercero. Cuando vendida judicialmente la finca y pagado el primer acreedor hipotecario no quedare resíduo para aplicar á los demás créditos posteriormente inscritos, conforme á lo dispuesto en el artículo 139 de la ley.

Art. 180. Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley.

Art. 181. Se entenderá reducido el inmueble objeto de la inscripcion, para los efectos del número primero del artículo 94 de la ley, siempre que materialmente disminuyan su cabida ó proporciones, bien por obra de la naturaleza, como los accidentes mencionados en el artículo 178, ó bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando este divide su finca enajenando una parte de ella.

Art. 182. Se considerará reducido el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada, para los efectos del número segundo de dicho artículo 94:

Primero. Cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho, por renuncia del interesado, ó convenio entre las partes, como si el acreedor hipotecario consintiere en reducir su hipoteca á una parte del inmueble hipotecado, ó si el usufructuario renunciare á una parte del predio usufructuado, ó si el censualista limitase el censo á una parte de la finca sobre que gravita.

Segundo. Cuando se disminuya la cuantía del derecho inscrito por efecto natural del contrato que diera causa á la inscripcion, como sucede cuando el deudor hipotecario paga una parte de su crédito, haciéndolo constar en debida forma ó cuando el censatario redime una parte del capital del censo, ó cuando en el usufructo vitalicio constituido por dos ó más vidas, fallece uno de los usufructuarios.

Tercero. Cuando se disminuya la misma cuantía del derecho por sentencia judicial, como sucede siempre que se declare nulo, en parte solamente, el título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.

Art. 183. Cuando la cancelacion fuese parcial, expresará claramente la parte del derecho que se extinga, la de la finca que quede, ó la de la carga que subsista, así como el motivo de su reduccion.

Art. 184. Los Registradores no cancelarán ningun asiento de inscripcion ó de anotacion, sino en virtud de providencia judicial ejecutoria, dictada con audiencia de la persona á cuyo favor se hubiere hecho dicho asiento, ó en virtud de documento fehaciente en que conste el consentimiento expreso de la misma persona ó de sus causa-habientes ó representantes legítimos, salvo los casos en que por disposicion expresa de la ley ó de este reglamento deba practicarse la cancelacion de oficio por el Registrador.

Art. 185. Para que los compradores de bienes nacionales, una vez satisfechos todos los plazos, puedan cancelar las hipotecas constituidas sobre las fincas para responder del precio en que se vendieron, solicitarán de las respectivas oficinas de Hacienda certificacion de su total solvencia, exhibiendo al efecto las cartas de pago y las escrituras de venta.

Reconocidas las cartas de pago y los libros de entrada de caudales, se expedirá desde luego la certificacion en que se describan las fincas y conste el pago de todos los plazos, y el dia en que ingresó en caja el importe de cada uno de ellos.

En la certificacion mencionada se expresará tambien clara y terminantemente que á nombre del Estado consiente el Jefe respectivo de Hacienda en que se cancele la hipoteca que existia sobre la finca hasta la total solvencia de las responsabilidades que el comprador contrajo.

La certificacion se entregará sin demora al comprador, devolviéndole en el acto las cartas de pago y la escritura, despues de consignarse en esta nota expresiva de haberse expedido la certificacion y de lo que ella conste.

Art. 186. Los Registradores no cancelarán ninguna inscripcion procedente de hipoteca legal hecha por mandato de Juez ó Tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los Jueces ó Tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino despues de acreditarse ante ellos la extincion de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, ó el cumplimiento

de las formalidades que con arreglo á la ley serán necesarias, segun los casos, para enajenar, gravar ó liberar los inmuebles hipotecados.

Cuando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripcion por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se le presente resulten cumplidas las formalidades á que aludé el párrafo anterior.

Art. 187. Procederá la cancelacion de las anotaciones preventivas:

Primero. Cuando por sentencia ejecutoria contra la cual no se haya interpuesto recurso de casacion, fuere absuelto el demandado de la demanda de propiedad anotada, conforme al párrafo primero del artículo 50 de la ley.

Segundo. Cuando el demandante abandonase el pleito ó se separase de él presentando al Registrador la providencia en forma que acredite alguno de estos dos extremos.

Tercero. Cuando en el juicio ejecutivo, causa criminal ó procedimiento de apremio se mandara alzar el embargo ó se enajenare ó adjudicare en pago la finca anotada.

Cuarto. Cuando se mandare alzar el secuestro ó la prohibicion de enajenar.

Quinto. Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el número cuarto, artículo 2.° de la ley.

Sexto. Cuando se desestimare ó déjare sin efectó la declaracion de concurso ó de quiebra.

Sétimo. Cuando el legatario cobrare su legado.

Octavo. Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

Noveno. Cuando la anotacion se convierta en inscripcion definitiva á favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiere aquella constituido ó su causa-habiente.

Décimo. Cuando las liquidaciones no fuesen practicadas en el contrato de refaccion á fincas rústicas en el tiempo y forma que marcan los artículos 162, 163, 164 y 165, ó cuando por medio de escritura se haga constar que quedó sin efecto el contrato de refaccion.

Undécimo. Cuando caducare la anotacion por el trascurso de los plazos señalados en los artículos 74, 100, 106 y 110 de la ley.

Duodécimo. Cuando renunciare á su derecho la persona

á cuyo favor estuviere la anotacion constituida, si tuviere para ello aptitud legal.

Art. 188. La renuncia de que trata el último párrafo del artículo anterior se hará en escritura pública, si se hubiese constituido en igual forma la obligacion inscrita ó anotada que se pretenda cancelar. Si la inscripcion ó anotacion se hubiese constituido por providencia judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud escrita, dirigida y ratificada ante el mismo Juez ó Tribunal que haya dictado la providencia.

Si se tratare de cancelar una anotacion preventiva, constituida por solicitud dirigida al Registrador por los interesados, ó sus representantes legítimos, bastará que estos le presenten otra consignando en ella la renuncia y pidiendo la cancelacion. En tal caso dispondrá el Registrador que el renunciante se ratifique en su presencia, y se asegurará de la identidad de su persona y de su capacidad para ejercer el derecho de que se trate.

Art. 189. La anotacion preventiva podrá convertirse en inscripcion cuando la persona á cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado.

Esta conversion se verificará haciendo una inscripcion de referencia á la anotacion misma, en la cual se exprese:

Primero. La fecha, folio y letra de la anotacion.

Segundo. Su causa y objeto.

Tercero. El modo de adquirir el derecho anotado, la persona á cuyo favor se hizo la anotacion.

Cuarto. Las circunstancias requeridas por la inscripcion en los números tercero, sexto, sétimo y octavo del artículo 17 de la ley.

Art. 190. Cuando adquiera un tercero el derecho anotado en términos que este quede legalmente extinguido, deberá extenderse la inscripcion á favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás; pero haciendo en ella expresion de la causa y de quedar cancelada la anotacion.

Hecha la cancelacion, se hará constar por nota al márgen de la anotacion cancelada.

Art. 191. Cuando la anotacion se cancele para que el derecho anotado vuelva libre al dominio de la persona que anteriormente lo tuviere inscrito á su favor, se hará mencion en la cancelacion de esta circunstancia

Art. 192. Se considerará exigible el legado para los efectos del número sexto del artículo 50 de la ley, cuando

pueda legalmente demandarse en juicio su inmediato pago ó entrega, bien por haberse cumplido el plazo ó las condiciones á que estaba sujeto, ó bien por no existir ningun inconveniente legal que impida ó demore dicho pago ó entrega.

Los legados que consistan en pensiones ó rentas periódicas se considerarán exigibles desde que pueda reclamarse en juicio la primera pension ó renta.

Art. 193. La hipoteca de que tratan los artículos 102, 103 y 104 de la ley, deberá constituirse en la misma particion correspondiente á aquel á quien se adjudique el inmueble gravado con la pension, y á falta de ella, en la escritura pública otorgada por el pensionista y el legatario ó heredero gravado, ó por sentencia, si estos no se avinieren en la manera de constituir dicha obligacion.

Cuando se haya formado juicio de testamentaría, se sustanciará y decidirá esta cuestion como incidente del mismo. Cuando no se haya formado dicho juicio, se decidirá en el ordinario.

Art. 194. Para prorogar el plazo de la anotacion en el caso del artículo 110 de la ley, presentará el interesado una solicitud al Juez ó Tribunal, manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya dado motivo á la suspension de la inscripcion y acompañando las pruebas documentadas que justifiquen su derecho. El Juez ó el Tribunal dará traslado del escrito á la otra parte interesada, y si esta no se conformare, oirá á ámbas en juicio verbal, con arreglo á lo prevenido en el artículo 65 de la ley.

Si el Juez ó el Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el demandante, decretará la próroga, denegándola en caso contrario.

Art. 195. Los Registradores que hubiesen practicado alguna anotacion preventiva por imposibilidad de extender una inscripcion definitiva podrán solicitar la próroga del plazo señalado en el artículo 110 de la ley en los términos indicados en el artículo anterior.

Art. 196. Lo dispuesto en el artículo 74 respecto á la calificacion que hagan los Registradores de la legalidad de las escrituras en cuya virtud se pidan las inscripciones, será aplicable á la calificacion hecha por los mismos de las escrituras en cuya virtud deban hacerse las cancelaciones conforme á lo establecido en el artículo 114 de la ley.

Art. 197. Cuando el Registrador suspendiere la cancelacion de una inscripcion ó de una anotacion, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, ó bien por dudar de la competencia del Juez ó Tribunal que la haya ordenado conforme á lo prevenido en los artículos 114 y 115 de la ley, lo hará constar así por medio de una anotacion preventiva si se solicita, en la cual se exprese la inscripcion ó anotacion cuya cancelacion se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentacion y el motivo de la suspension.

Art. 198. La anotacion expresada en el artículo anterior se cancelará de oficio por el Registrador:

Primero. En el caso del artículo 114 de la ley, á los sesenta dias de su fecha, si ántes no se subsanase el defecto del documento que la haya originado.

Segundo. En el caso del artículo 115 de la misma ley, cuando se declare por sentencia firme la incompetencia del Juez ó Tribunal que hubiere ordenado la cancelacion, si en los treinta dias siguientes á la fecha de dicha sentencia no se presentare en el Registro, providencia del Juez ó Tribunal competente ordenando la misma cancelacion.

Art. 199. Siempre que llegue á verificarse la cancelacion suspendida, ántes de ser cancelada la anotacion de suspension, surtirá la cancelacion sus efectos desde la fecha de dicha suspension.

La cancelacion en este caso hará precisamente referencia de la anotacion mencionada.

Art. 200. Cuando el Registrador suspenda la cancelacion por dudar de la competencia del Juez ó Tribunal que la haya proveido, lo comunicará por escrito á la parte interesada, para que pueda, si quiere, comparecer ante el Presidente de la Audiencia en el término de diez dias, presentándole el documento en cuya virtud haya pedido dicha cancelacion.

Art. 201. Si el Presidente creyese necesaria alguna otra noticia del Registro para dictar su resolucion, la pedirá al Registrador, y sin más trámites decidirá lo que proceda.

La resolucion que dictare será comunicada al Registrador por medio de la oportuna órden, y notificada al interesado en la forma ordinaria.

Art. 202. Cuando los interesados ó los Jueces recurrieren á la Audiencia contra la decision del Presidente, conocerá del asunto la Sala de Gobierno, oyendo al recurrente por

escrito una sola vez, prévio informe del Registrador, y pidiendo para proveer los documentos que juzgue necesarios.

Art. 203. Siempre que el Registrador suspenda la inscripcion ó anotacion de algun título ó la cancelacion de ella, lo devolverá á la parte que lo hubiese presentado, pero poniendo en él una nota que diga: "Suspendida la inscripcion de este documento (*expresando brevemente el motivo de la suspension*), segun resulta de la anotacion preventiva de tal fecha que obra en el tomo.... de este Registro, fólio...." (*Fecha y firma del Registrador*).

Art. 204. La cancelacion se inscribirá en el libro y lugar correspondiente, segun su fecha y expresará:

Primero. El número de la inscripcion que se cancele.

Segundo. El documento en cuya virtud se haga la cancelacion, expresando, si es escritura los nombres de los otorgantes, el del Notario ante quien se haya otorgado y su fecha; si es solicitud escrita, los nombres de las firmantes, la fecha, la circunstancia de haberse ratificado aquellos en presencia del Registrador, la fé de conocimiento de las personas; y de no resultar del Registro que alguna de ellas hubiese perdido el derecho que le hubiese dado la inscripcion cancelada, si fuese providencia judicial, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado, su fecha y el nombre del Secretario que la hubiese autorizado.

Tercero. El dia y hora de la presentacion en el Registro de la escritura, solicitud, mandamiento ú órden judicial en cuya virtud se haga la cancelacion, con referencia al correspondiente asiento de presentacion.

Cuarto. La expresion de quedar archivado en el legajo correspondiente el documento presentado.

Quinto. La fecha de la cancelacion.

Sexto. La firma del Registrador.

Cuando tenga que registrarse una escritura de cancela cion en diferentes registros, se presentará la original en todos ellos, y al pié de la misma, pondrán los Registradores, por el órden respectivo, el asiento correspondiente.

El interesado, al presentar en cada Registro la escritura, acompañará una cópia simple de ella, extendida en papel comun, que se cotejará por el Registrador; y resultando conforme, se pondrá al pié de la misma: *Conforme con el original presentado*, luego la fecha, y debajo firmará la persona que

presenta el documento, ó un testigo si esta no pudiese firmar, quedando dicha copia archivada.

Art. 205. Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelacion comprenda varios derechos reales ó bienes inmuebles situados dentro de la demarcacion del Registro, se verificará aquella extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo anterior, en el Registro de la finca en que se hubiese hecho la inscripcion extensa del dominio ó derecho real que se ha de cancelar.

Por esta cancelacion devengarán los Registradores los honorarios que señala el número diez del Arancel.

Para hacer contar esta cancelacion en las otras fincas comprendidas en el mismo título, el Registrador pondrá la nota marginal que previene el artículo 208, haciendo además breve mencion de la clase y fecha del documento, nombres de los otorgantes y de la Autoridad ó Notario que lo expidiere.

Por esta nota devengará los honorarios señalados en el número seis del Arancel.

Cuando el valor parcial del derecho real que gravare alguna de las mismas fincas no excèdiere del tipo que fija el artículo 357 de la ley, el Registrador devengará sus honorarios con estricta sujecion á lo prescrito en el mismo.

Art. 206. Los Registradores cancelarán de oficio las anotaciones por suspension de los mandamientos judiciales tan luego como hayan caducado por haber trascurrido el plazo que fija el artículo 110 de la ley para la duracion de estos asientos.

Art. 207. Si despues de enajenada una finca, ó de redimido un censo y otorgada la correspondiente escritura, se rescindiere ó anulare por resolucion gubernativa la venta ó redencion, se pedirá por la administracion pública una anotacion preventiva de esta resolucion, presentando un certificado de ella por duplicado, en el cual se harán constar además las circunstancias necesarias para la anotacion, segun el artículo 86 de la ley.

Si trascurriere el término en que segun las disposiciones vigentes pueden los interesados reclamar contra estas resoluciones por la vía contencioso-administrativa sin hacerse tales reclamaciones, el Director del ramo á que corresponda la finca ó derecho procurará su inscripcion de dominio á favor del Estado ó de la corporacion á que pertenezca, si hubiere de quedar amortizado; y la cancelacion de la inscripcion del con-

trato anulado solamente si dicha finca ó derecho debiera enajenarse con arreglo á las leyes.

Si la finca declarada en quiebra tuviese alguna hipoteca á favor de un tercero, sólo se podrá cancelar conforme á lo prescrito para las cancelaciones en la ley hipotecaria.

Art. 208. De toda cancelacion que se verifique pondrá una nota el Registrador al márgen de la inscripcion ó anotacion cancelada, concebida en estos términos:

"Cancelada la inscripcion (ó anotacion) adjuntas, número.... en el tomo.... de este Registro, fólio...., asiento número...., (*Fecha y media firma del Registrador.*)

Art. 209. Siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelacion, se observará lo dispuesto acerca de las inscripciones en los artículos 138 y 139 de este reglamento.

La nota de la demanda de ineficacia se pondrá al márgen de la cancelacion que la misma demanda tenga por objeto, y en los demás asientos en donde se hubiere referido dicha cancelacion.

Art. 210. Las cancelaciones de las anotaciones preventivas se señalarán cada una con una letra en la forma prevenida en el artículo 168 de este reglamento.

TITULO VII.

De las hipotecas.

SECCION PRIMERA.

DE LAS HIPOTECAS EN GENERAL Y DE LAS VOLUNTARIAS.

Art. 211. Las hipotecas se inscribirán y cancelarán en la forma establecida para las inscripciones y cancelaciones en general en los títulos IV y VI, mas sin perjuicio de las reglas especiales contenidas en el presente.

Art. 212. Considerándose hipotecadas, segun el número quinto del artículo 125 de la ley, las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los bienes hipotecados por la aseguracion de estos ó de los frutos, ó por la expropiacion de terrenos ó de los edificios, arbolados ú otros objetos colocados sobre ellos, si dichas indemnizaciones se hicieren ántes del vencimiento de la deuda hipotecaria, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados; y si no se

convinieren, en el establecimiento público que designare el Juez ó Tribunal hasta que la obligacion se cancele.

Art. 213. El dueño de las accesiones y mejoras que no se entiendan hipotecadas, segun el artículo 126 de la ley, y que opte por cobrar su importe, segun el artículo 127, en caso de enagenarse la finca, será pagado de todo lo que corresponda con el precio de la misma, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario. Mas si las accesiones ó mejoras pudieren separse sin menoscabo de la finca, y el dueño hubiere optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separacion del predio, y su precio, tan sólo, quedará á disposicion del referido dueño.

Art. 214. Cuando la finca hipotecada se deteriorase, disminuyendo de valor por dolo, culpa ó voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez del partido en que esté la misma finca que le admita justificacion sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer ó no hacer lo que proceda para evitar ó remediar el daño.

Si despues insistiere el propietario en abusar de su derecho, dictará el Juez nueva providencia, poniendo el inmueble en administracion judicial.

Art. 215. Cuando en un mismo título se hipotequen varios bienes inmuebles ó derechos reales, sólo se hará la inscripcion extensa en el Registro especial de la finca que más se grave por el mismo título, ó de cualquiera de ellas si se gravasen con igualdad.

Las demás inscripciones se harán con la concision que ordena el artículo 248 de la ley, expresándose al efecto las circunstancias especiales determinadas en el artículo 118 de este reglamento.

Cuando por culpa ó negligencia del Registrador se hubiesen hipotecado bienes por alguna persona sin derecho á constituir la hipoteca, ó sin poder bastante, aunque despues se haya ratificado el contrato por persona hábil, la inscripcion nula por esta causa, se cancelará de oficio y sin exaccion de honorarios, sin perjuicio de la responsabilidad en que el Registrador haya incurrido.

Art. 216. Los Registradores no inscribirán ninguna hipoteca sobre bienes diferentes afectos á una misma obligacion sin que por convenio entre las partes, ó por mandato ju-

dicial en su caso, se determine préviamente la cantidad de que cada finca deba responder.

Las partes podrán acordar la distribucion prevenida en el párrafo anterior en el mismo título que se deba inscribir, ó en otro instrumento público ó solicitud dirigida al Registrador, firmada ó ratificada ante él por los interesados.

La inscripcion en estos casos se hará en la forma que prescribe el artículo 127 de este Reglamento.

Art. 217. Lo dispuesto en el artículo anterior no será aplicable á la anotacion preventiva, excepto cuando se convierta en inscripcion definitiva de hipoteca, y grave diferentes bienes.

La anotacion preventiva de diferentes bienes se asentará en el Registro especial de cada finca, expresándose siempre la cuantía del crédito ú obligacion de que la finca responda.

Art. 218. Las hipotecas inscritas serán rigorosamente cargar reales, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes hipotecados.

Art. 219. Siempre que los Registradores, en cumplimiento de lo que previene el artículo 139 de la ley, cancelaren hipotecas posteriores á la primera por haber tenido efecto la venta ó adjudicacion de las fincas para pago del primer crédito hipotecario, notificarán el hecho de la cancelacion y sus causas á las personas que tuviesen en su favor los restantes créditos inscritos, á fin de qne puedan ejercitar contra el deudor los derechos á que se refiere el último párrafo del artículo 139 de la ley.

La mencionada notificacion se hará por cédula y devengando por ella los honorarios señalados en los Aranceles judiciales vigentes á los actuarios de los Juzgados de primera instancia en la instruccion de expedientes gubernativos, en caso de residir en la demarcacion del Registro los dueños de los créditos ó sus representantes legítimos.

Si residieren fuera de ella, ó se ignorase su paradero, se fijará en la oficina del Registro el correspondiente anuncio de notificacion, y esta se tendrá por hecha trascurridos sesenta dias.

Art. 220. El requerimiento al pago á que se refieren los artículos 141 y 142 de la ley, se hará al deudor ó al tercer poseedor de los bienes hipotecados en la forma ordinaria con

intervencion de Notario, ó bien por mandato judicial cualquiera que sea la cuantía de los bienes hipotecados.

Art. 221. Si el deudor estuviese ausente, se le hará el requerimiento en el lugar ó pueblo á que pertenezca la finca, observándose el órden establecido en el artículo 955 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si el tercer poseedor estuviese ausente, se le hará el requerimiento en los mismos términos, ó por medio del inquilino ó arrendatario.

Podrá fijarse en el requerimiento el plazo de diez dias para verificar el pago. Este plazo será fatal é improrogable.

Art. 222. Si el tercer poseedor de la finca hipotecada pagare el crédito hipotecario, se subrogará en lugar del acreedor, y podrá exigir su reembolso del deudor, si ya no se le hubiere descontado su importe del precio en que haya adquirido la finca.

Art. 223. Antes de inscribirse el contrato de cesion de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor, á ménos que hubiere renunciado á este derecho en escritura pública, ó se estuviere en el caso del último párrafo del artículo 167 de la ley, por medio de una cédula que redactará y firmará el Notario que haya autorizado la escritura, expresando en ella solamente la fecha de la cesion, la circunstancia de ser total ó parcial, y en este último caso la cantidad cedida, y el nombre, apellido, domicilio y profesion del cesionario.

El Notario entregará ó hará entregar dicha cédula al deudor.

Si este no fuere hallado en su casa se le hará la entrega en la forma prescrita para los emplazamientos en el párrafo primero del artículo 228 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 224. Si el deudor no residiere en el pueblo en que se otorgue la escritura, se inscribirá el contrato teniéndose por hecha la notificacion; pero quedando obligado el cedente á acudir judicialmente en solicitud de que se busque al mismo deudor, y se le comunique la cédula referida en la forma prescrita en los artículos 229 y 230 de la ley de Enjuiciamiento civil, y bajo la responsabilidad establecida en el artículo 168 de la ley hipotecaria.

Art. 225. La cesion del derecho hipotecario se consignará en el Registro por medio de una nueva inscripcion á favor del cesionario.

No se hará constar en el Registro la trasferencia, ni será

necesario dar al deudor conocimiento de la misma en los casos de excepcion mencionados en el artículo 223.

Art. 226. Cuando haya de inscribirse el contrato por el que se hipoteque el derecho de hipoteca voluntaria deberá darse conocimiento préviamente al deudor, á ménos que este haya concurrido al otorgamiento de la escritura por medio de una cédula que redactará y firmará el Notario autorizante, expresando en ella la fecha del contrato, la cantidad asegurada y el nombre, apellido, domicilio y profesion del acreedor á cuyo favor se constituye aquella hipoteca, cuya cédula se entregará en la misma forma establecida en el artículo 223 al tratar del contrato de cesion de crédito hipotecario.

Si el deudor no residiere en el pueblo en que se otorgue la escritura se practicará lo dispuesto en el artículo 224.

Art. 227. Los Registradores denegarán la inscripcion de los contratos en los que se hipoteque el derecho de hipoteca voluntaria siempre que se pacten condiciones que hagan más onerosa ó alteren la obligacion del primer hipotecante.

Art. 228. Las obligaciones hipotecarias al portador emitidas por las Sociedades de obras públicas no son inscribibles especial y determinadamente. Sin embargo, á fin de asegurar contra tercero el derecho hipotecario que puede establecerse á favor de los portadores de las mismas, segun el Real decreto de 8 de Febrero de 1865, deberá constituirse la hipoteca en escritura pública é inscribirse en el Registro como se previene en el artículo 160 de la ley.

Art. 229. En la escritura de constitucion de hipoteca á favor de las obligaciones al portador de que trata el artículo anterior, deberá expresarse la autorizacion obtenida por la Compañía concesionaria para emitirlas; el número y valor total de las emitidas á cuyo favor se constituya la hipoteca; la série ó séries á que correspondan, su numeracion y el valor nominal de cada una de ellas; la fecha ó fechas de la emision; el interés que devenguen y las demás circunstancias que fijen y determinen la clase de títulos y valores, así como tambien la cosa hipotecada, esto es, si son las obras ó los rendimientos de toda la línea ó sólo de parte de ella. Todas estas circunstancias se harán constar en la inscripcion, la cual se verificará solamente en el Registro del punto de arranque ó cabeza del camino, canal ú obra pública, sin perjuicio de las inscripciones que deban hacerse en otros Registros cuando la hipoteca se

extienda á las propiedades á que se refiere la última parte del artículo 96.

Art. 230. No siendo posible hacer constar el nombre y apellido de la persona ó personas á cuyo favor se hace la inscripcion, por tratarse de títulos al portador, se expresará que la hipoteca queda constituida á favor de los tenedores de las obligaciones á que la escritura se refiera, y en la parte proporcional que á cada obligacion corresponda.

Art. 231. Conforme á lo dispuesto en el artículo 158 de la ley, cuando el hecho ó convenio entre las partes produzca novacion total ó parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripcion y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar á la resolucion é ineficacia del mismo contrato, en todo ó en parte, se extenderá una cancelacion total ó parcial; y cuando tenga por objeto, bien llevar á efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, ó bien hacer constar el pago de parte de una deuda hipotecaria, se extenderá una nota marginal.

Art. 232. Siempre que, con arreglo á lo dispuesto en el artículo 155 de la ley, se ratifique por el dueño de los bienes hipotecados la hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, se hará una nueva inscripcion en la que se exprese el motivo que haya dado lugar á ella, y se cancelará la anterior. Cuando se constituya una hipoteca á favor del Estado, de Corporaciones civiles ó entidades colectivas sin constar en la escritura su aceptacion, se verificará la inscripcion; pero sin perjuicio de que despues de aprobada la hipoteca ó fianza por la Autoridad ó funcionario á quien corresponda, se haga constar esta circunstancia por medio de nota marginal.

Esta nota surtirá todos los efectos legales desde la fecha de la inscripcion á que se refiera.

Art. 233. Para hacer constar en el Registro el cumplimiento de las condiciones ó la celebracion de las obligaciones futras de que trata el artículo 157 de la ley, presentará cualquiera de los interesados al Registrador copia del documento público de donde esto resulte, y en su defecto una solicitud firmada por ámbas partes, pidiendo el asiento de la nota marginal, y expresando claramente los hechos que deban dar lugar á ella.

Si alguno de los interesados se negare á firmar dicha solicitud podrá acudir el otro judicialmente para que, conociendo del hecho en juicio ordinario, se dicte la providencia que co-

rresponda. Si esta fuese favorable á la demanda, el Registrador extenderá en virtud de ella la nota marginal.

Art. 234. La nota marginal de que trata el artículo anterior se redactará en la forma siguiente:

"Habiéndose contraido entre D. A..... y D. B..... la obligacion de (*aquí lo que sea*) (*ó bien*) habiéndose cumplido tal condicion (*aquí la que sea*), de cuyo hecho estaba pendiente la eficacia de la hipoteca constituida en esta inscripcion número...., D. A.... ha presentado (*aquí la indicacion del documento en cuya virtud se pida la nota marginal*) del cual resulta así. Por lo tanto esta hipoteca se tendrá por efectiva y subsistente desde la fecha de su inscripcion. Y para que conste extiendo la presente nota en...." (*Fecha y media firma.*)

Art. 235. Cuando la condicion cumplida fuese resolutoria, se extenderá una cancelacion formal, prévios los mismos requisitos expresados en el artículo 233.

Art. 236. Para la cancelacion de las hipotecas que resulten del Registro enajenadas ó cedidas será indispensable hacer constar el consentimiento expreso del cesionario si la cesion fué total, y si esta fué parcial, será necesario además el consentimiento del cedente en la parte que este se haya reservado.

Para la cancelacion de las hipotecas que hubiesen sido dadas á su vez en garantía á otro acreedor, será necesario el consentimiento de este último y el de la persona á cuyo favor se constituyeron aquellas, siempre que se haya dado conocimiento al deudor de la sub-hipoteca y esta no resulte anteriormente cancelada.

Cuando las personas que deben consentir en la cancelacion, segun lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, se negaren á ello, se procederá con arreglo á lo prescrito en el artículo 97 de la ley.

SECCION SEGUNDA.

DE LAS HIPOTECAS LEGALES.

§ 1º

REGLAS GENERALES.

Art. 237. Todo Notario ante quien se otorgue instrumento público, del cual resulte derecho de hipoteca legal á favor de alguna persona, advertirá á quienes corresponda, si concurrieren al acto, de la obligacion de prestarla y del derecho de exigirla, expresando haberlo hecho así en el mismo instrumento.

Art. 238. Si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca legal fuere mujer casada, hijo menor de edad ó pupilo, el Notario dará además conocimiento al Registrador del instrumento otorgado por medio de oficio, que dirigirá dentro del plazo de ocho dias, en el cual hará una sucinta reseña de la obligacion contraida y de los nombres, calidad y circunstancias de los otorgantes.

El Registrador acusará recibo al Notario.

Art. 239. Si trascurrieren los treinta dias siguientes al otorgamiento de las escrituras á que se refieren los dos artículos anteriores sin constituirse la hipoteca correspondiente, y esta fuere de las que con arreglo á la ley pueden ó deben pedirse por personas que no hayan intervenido en el acto ó contrato que las cause, el Registrador pondrá el hecho en conocimiento de dichas personas ó del Ministerio fiscal, en el caso de que éste deba ejercitar aquel derecho con arreglo á la ley.

El Ministerio fiscal acusará el recibo.

Art. 240. Los Registradores darán cuenta al Presidente de la Audiencia cada seis meses de los actos y contratos de que se les haya dado conocimiento, con arreglo al artículo 238 de este reglamento, y no hayan producido la inscripcion de hipoteca correspondiente, así como de las gestiones que hayan practicado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

§ 2º

DE LA HIPOTECA LEGAL.

Art. 241. La hipoteca especial que, segun el número tercero del artículo 183 de la ley, deberá prestar el marido por los bienes muebles, semovientes, dinero ú otros no hipotecables que se le entreguen por razon de matrimonio con obligacion de devolverlos ó abonar su importe, se constituirá en la misma carta dotal, ó en escritura pública separada.

Art. 242. En toda escritura dotal se hará necesariamente mencion de la hipoteca que se haya constituido, ó se trate de constituir, en instrumento separado, ó bien de la circunstancia de no quedar asegurada la dote en dicha forma por carecer el marido de bienes hipotecables. En este último caso declarará el marido formalmente que carece de dichos bienes, y se obligará á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 200 de la ley.

La mujer mayor de edad, que sea dueña de los bienes que hayan de darse en dote y tenga la libre disposicion de ellos, podrá no exigir al marido la obligacion establecida en el párrafo que antecede; pero en tal caso deberá enterarle de su derecho el Notario, y expresarlo así en la escritura, bajo su responsabilidad.

Art. 243. El marido á cuyo favor no estuviesen inscritos los bienes inmuebles pertenecientes á la dote estimada de su mujer, no podrá ejercer respecto á ellos ningun acto de dominio ni de administracion.

Art. 244. El Registrador, siempre que haga la inscripcion de dote estimada de bienes inmuebles á favor del marido, segun el artículo 188 de la ley, hará constar necesariamente que queda censtituida la hipoteca, aunque la escritura no contenga estipulacion expresa de aquella

Art. 245. La inscripcion de los bienes inmuebles, que formen parte de la dote estimada, expresará, en lo que sean aplicables, las circunstancias que determina este reglamento para las inscripciones en general, y además, en el caso de que proceda segun la ley hacer las inscripciones extensas, las siguientes:

Primera. El nombre de la persona que constituya la dote y el carácter con que lo haga.

Segunda. Expresion de estar concertado ó de haberse verificado ya el matrimonio, y en este último caso la fecha de su celebracion.

Tercera. Los nombres, apellidos, edad, estado y vecindad de los cónyuges, y la profesion del marido, si constare.

Cuarta. Expresion de haberse constituido dote estimada y su cuantia.

Quinta. La circunstancia de constituir parte de dicha dote la finca objeto de la inscripcion.

Sexta. El valor que se haya dado á la misma finca para la estimacion de la dote, expresándose si esto se ha hecho de comun acuerdo ó con intervencion judicial.

Sétima. La entrega de la dote al marido.

Octava. Las condiciones que se hayan estipulado en el contrato dotal y que afecten al dominio del marido en la misma finca.

Novena. Expresion de la adquisicion del dominio por el marido, con sujecion á las leyes y á las condiciones particulares que se hayan estipulado.

Décima. Indicacion de quedar constituida é inscrita la hipoteca legal sobre la finca.

Art. 246. La inscripcion de la hipoteca que constituya el marido sobre los bienes inmuebles de su propiedad á favor de la mujer, siendo estimada la dote, expresará en lo que sean aplicables las circunstancias exigidas para las inscripciones en general, y además en el caso de proceder, con arreglo á la ley, las inscripciones extensas, las siguientes:

Primera. El concierto ó la celebracion del matrimonio, con expresion de la fecha de uno ú otra.

Segunda. El nombre, apellido, domicilio, edad y estado anterior de la mujer, si constare.

Tercera. Relacion de los documentos en que se haya constituido la dote, ofrecido las arras, y hecho constar la entrega al marido de los bienes dotales ó parafernales, con expresion de las obligaciones que por dichos conceptos haya aceptado cada uno de los contrayentes.

Cuarta. El nombre, apellido, domicilio y representacion legal de la persona que haya constituido la dote, declarando que esta es estimada y que el Notario dá fé de su entrega.

Quinta. En el caso de constituirse tambien la hipoteca por arras ofrecidas ó por bienes parafernales entregados, la declaracion que unas ú otras se consideran como aumento de

la dote, y que el Notario dá fé de la entrega de los parafernales.

Sexta. El importe total de la dote, el de los parafernales y el de las arras, con la estimacion que en junto se haya dado á los bienes de cada especie que se entreguen en pago, considerando como especies diferentes los inmuebles, las alhajas de oro, plata y piedras preciosas, los títulos y documentos de crédito público ó privado, los muebles, semovientes y ropas, y el dinero efectivo.

Sétima. El nombre, apellido y carácter legal de la persona que haya exigido la hipoteca dotal; y en el caso de haber mediado para constituirla providencia judicial, la parte dispositiva de esta, su fecha, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado y el del actuario que la autorice.

Octava. La aceptacion y declaracion de suficiencia de la hipoteca y la expresion de la cantidad de que responda la finca en la distribucion dada segun el título, entre los bienes hipotecados por el que constituya la dote ó haya exigido dichas hipotecas, ó deba en su caso calificarla; y si se hubiere promovido sobre ello expediente judicial, la providencia que haya recaido, su fecha, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado y el del actuario que la autorice.

Art. 247. Cuando la dote ó los bienes parafernales se entregaren al marido con la calidad de inestimados y estuviere inscrita su propiedad á favor de la mujer, se hará constar dicha entrega por medio de una nota al márgen de la referida inscripcion, aunque esté en los libros antiguos, concebida en estos términos:

"La finca de este número...., inscripcion número...., ha sido entregada á D. A...., como marido de doña B...., sin apreciar (ó apreciada en pesetas....) en concepto de dote inestimada, constituida por D. C..... en escritura pública otorgada en.... á tal fecha ante el Notario D. D...., ó bien en concepto de bienes parafernales de dicha señora y como aumento de la dote constituida. (*Fecha y media firma.*)"

Art. 248. La hipoteca que constituya el marido sobre sus propios bienes en seguridad de la devolucion de los muebles ó semovientes entregados como dote inestimada, ó como parafernales, ó aumento de dote de igual especie, se inscribirá, con arreglo á lo dispuesto en este reglamento para las inscripciones en general, en los Registros especiales de las fincas sobre las que se constituya la hipoteca.

Art. 249. Las inscripciones de que trata el artículo anterior expresarán las circunstancias requeridas en la de dote estimada, con la única diferencia de hacer constar la inestimacion de la misma dote, y que el aprecio de los bienes no ha tenido más objeto que fijar la cantidad de que deberá responder la finca en el caso de que no subsistan, ó no puedan devolverse los mismos bienes al tiempo de su restitucion.

Art. 250. Si los bienes dotales inestimados no estuvieren inscritos á favor de la mujer al tiempo de constituirse la hipoteca dotal, se hará dicha inscripcion á su favor en la forma ordinaria y con las circunstancias expresadas en el artículo 245 de este reglamento, excepto la cuarta, sexta y novena; pero haciendo mencion en su lugar de la naturaleza inestimada de la dote, y de que el dominio continúa en la mujer con sujecion á las leyes.

Hecha la inscripcion en esta forma, se omitirá la nota marginal prevenida en el artículo 247 de este reglamento.

Art. 251. Cuando el Ministerio fiscal tuviere noticia de haberse entregado dote al marido de alguna mujer huérfana y menor de edad sin la hipoteca correspondiente, habiendo bienes con que constituirla, practicará las diligencias necesarias pera averiguar si dicha mujer tenia ó no curador. Si lo tenia, pondrá el hecho en conocimiento del Juez ó Tribunal que le haya discernido el cargo para que adopte las providencias correspondientes.

Si no lo tenia, acudirá al Juez ó Tribunal para que compela al marido á la constitucion de la hipoteca legal, procediendo para ello en la forma prevenida en el artículo 180 de la ley.

Art. 252. En toda escritura en que se enajenen, graven ó hipotequen bienes dotales ó afectos á hipoteca dotal, se hará mencion de haberse cumplido las formalidades que para tales enajenaciones ó gravámenes exigen, segun los casos, los artículos 202 y 203 de la ley.

Si por ser ámbos cónyuges mayores de edad bastare para la validez de dichos actos su libre y comun consentimiento, les hará el Notario la advertencia prevenida en el artículo 242, y expresará en la escritura haberlo verificado, si el marido no subrogase con otra hipoteca la que haya desaparecido, ó no se obligare á hacer dicha subrogacion con los primeros inmuebles que adquiera, declarando que á la sazon no los tiene.

Cuando por ser menores cualquiera de ámbos cónyuges deba verificarse la enajenacion ó gravámen con intervencion judicial, no permitirá el Juez ó Tribunal que se consume el contrato, sin que préviamente se haya constituido la nueva hipoteca.

Art. 253. Los Notarios darán cuenta a los Registradores, y éstos á su vez al Presidente de la Audiencia respectiva, en la forma prevenida en los artículos 238 y 240, de las escrituras que ante ellos se otorguen, enajenando ó gravando bienes dotales, sin la subrogacion de hipotecas correspondientes, por mediar las circunstancias indicadas en el párrafo segundo del artículo anterior.

§ 3º

DE LAS HIPOTECAS POR BIENES RESERVABLES Y DE PECULIO.

Art. 254. El inventario y tasacion de bienes reservables que deberá presentar el padre al Juzgado, segun los artículos 208 y siguientes de la ley, con objeto de constituir la correspondiente hipoteca legal, serán los que judicial ó extrajudicialmente se hubiesen practicado; y si no existieren de esta especie, las que el padre forme por sí, haciendo constar el valor de los bienes con testimonio de la adjudicacion que de ellos se le hubiese hecho, y en su defecto por certificacion de peritos ó por capitalizacion, al tipo que se acostumbre en cada lugar.

Art. 255. Los títulos que deberá presentar el padre para acreditar el dominio de los bienes que ofrezca en hipoteca serán por lo ménos los de su última adquisicion, y una certificacion del Registrador, de la cual conste la propiedad y cargas de dichos bienes.

Cuando el valor de los mismos no resultare de los documentos indicados, presentará el padre otros fehacientes que acrediten dicho valor.

Art. 256. Debiendo contarse el término de noventa dias para la presentacion del expediente á que se refiere el artículo 209 de la ley, desde que los bienes adquieren el carácter de reservables, cuando estos no existan al tiempo de celebrarse el segundo matrimonio y sean adquiridos despues, deberá contarse dicho término desde el dia de su adquisicion.

Art. 257. Cuando sean la madre y el segundo marido, en su caso, los que deben constituir la hipoteca, se practicarán en nombre de ámbos todas las diligencias para la formacion del expediente prevenido en el artículo 208 de la ley, firmando una y otro el inventario de los bienes reservables y la relacion de los que ofrezcan en garantía, y notificándose á los dos las providencias que se dicten.

Art. 258. Extendida el acta de constitucion de la hipoteca y aprobada por el Juez, se darán al padre dos copias autorizadas de ella y del auto de aprobacion con el fin de que, presentadas ámbas en el Registro, se hagan con arreglo á ellas las inscripciones correspondientes, quedando una archivada en él y devolviéndose la otra al Juzgado con la nota de inscripcion. Si el padre se negase á recibir dichas copias ó á presentarlas en el Registro, el Juez las remitirá de oficio, mandando hacer en su virtud las inscripciones.

En la misma forma procederá el Juez si á los treinta dias de entregadas las copias, no devolviese una el padre al Juzgado con nota firmada por el Registrador de quedar inscrita la hipoteca.

Art. 259. Para hacer constar en el Registro de la propiedad la calidad de reservables que tuvieren las fincas, se pondrá nota al márgen de la correspondiente inscripcion de dominio, en estos términos:

"La finca de este número...., inscripcion número...., es reservable á favor de D. A..... y Doña B....., hijos de D. C.... y Doña D...., segun el expediente seguido en el Juzgado de...., para hacer constar y garantir los bienes reservables de dichos hijos, en cuyo expediente se extendió acta de constitucion de hipoteca aprobada por el Juez, y su copia fué presentada en este Registro en tal dia y hora, segun el asiento número....., fólio....., tomo..... del Diario, y la devuelvo con la nota de estar registrada. (*Fecha y firma.*)"

Art. 260. El acta de constitucion de hipoteca para la seguridad de bienes reservables expresará las circunstancias de la hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

Primera. La fecha en que el padre ó la madre que la constituya haya contraido nuevo matrimonio.

Segunda. En el caso de hipotecarse bienes de la madre y de su nuevo marido, expresion de los que pertenezcan á cada uno.

Tercera. El nombre y apellido del cónyuge difunto y la fecha de su muerte.

Cuarta. Los nombres y la edad de cada uno de los hijos que tuvieren derecho á la reserva.

Quinta. El título en que se funde este derecho.

Sexta. Relacion y valor de los bienes reservables.

Sétima. Expresion de haberse instruido el expediente prevenido en el artículo 208 de la ley, y á instancia de quién, ó en el 179 si el mismo hijo hubiese exigido la hipoteca.

Octava. En la inscripcion se indicará, en resúmen, la parte dispositiva de la providencia que se haya dictado aprobando el acta.

Novena. Si entre los bienes reservables hubiere algunos inmuebles, se expresará que aseguran las cantidades de sus respectivos aprecios, con separacion de la hipoteca que constituya el padre ó madre sobre sus propios bienes.

Décima. Si el Juez hubiese admitido la hipoteca, pero declarando su insuficiencia, se hará así constar, y que queda obligado el padre á hipotecar los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera.

La inscripcion del acta se hará, en cuanto á los inmuebles reservables, con sujecion á lo dispuesto en el artículo 259, y en cuanto á los que hipoteque el padre con las circunstancias que debe contener la hipoteca voluntaria, y las primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y novena de este artículo, é indicacion de que se ha presentado el acta en el Registro, y se devuelve con nota expresiva de los asientos que en su virtud se hayan hecho.

Art. 261. Cuando todos los bienes reservables fuesen inmuebles, el Registrador se limitará á cumplir lo ordenado en el artículo 259 de este reglamento.

Art. 262. Los que inscriban á favor de un hijo de familia la propiedad de bienes inmuebles que por la ley constituyan su peculio harán constar esta circunstancia en la misma inscripcion, expresando la procedencia de dichos bienes.

Cuando se omita esta circunstancia en la inscripcion, deberán pedir que se haga constar por medio de una nota marginal puesta á la misma los que tienen derecho, segun la ley, para exigir que el padre constituya hipoteca á la seguridad del peculio.

Art. 263. La hipotéca para la seguridad del peculio

sólo podrá exigirse, y deberá prestarse, por los bienes muebles que hagan parte de él y administre el padre.

Art. 264. La inscripcion hipotecaria por peculio expresará todas las circunstancias que requiere la de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

Primera. La edad y estado del hijo dueño del peculio.

Segunda. La procedencia de los bienes que constituyen el peculio.

Tercera. Los bienes en que esta consista y su valor, ó el que se les haya dado para la constitucion de la hipoteca, en los términos que determina el artículo 127 de este reglamento.

Cuarta. Expresion de constituirse esta espontáneamente por el padre, ó en virtud de providencia y expediente judicial, y á instancia de quién.

Quinta. Las circunstancias del número diez y párrafo siguiente de las comprendidas en el artículo 260.

SECCION TERCERA.

DE LA HIPOTECA POR RAZON DE TUTELA Ó CURADURÍA.

Art. 265. La inscripción de la hipoteca para asegurar las resultas de las cuentas de la tutela ó curaduría de la madre que contraiga nuevo matrimonio contendrá, además de las circunstancias de la inscripcion de la hipoteca voluntaria, las siguientes:

Primera. La fecha en que la madre haya contraido su nuevo matrimonio.

Segunda. Los nombres y la edad de los hijos que estén ó hayan estado en tutela ó curaduría.

Tercera. Expresion de no haberse rendido las cuentas, ó de haberlo sido y estar pendientes de aprobacion.

Cuarta. El nombre y la representacion legal de la persona que haya exigido la constitucion de la hipoteca, Juzgado en que se haya seguido el expediente y providencia que haya recaido en él, ó bien expresion de que el padrastro ó la madre constituye voluntariamente dicha hipoteca.

Quinta. La cantidad que por convenio de los interesados, y en su defecto por disposicion del Juez, se fije como bastante para responder de las resultas de las cuentas pendientes.

Sexta. Expresion de constituirse la hipoteca por toda la dicha cantidad, la cual habrá de hacerse efectiva en todo ó en parte sobre los bienes hipotecados, cualquiera que sea el cargo que de las cuentas pueda resultar contra la madre, y habiendo de durar el gravámen hasta que los hijos sean pagados de todo su haber.

Art. 266. La hipoteca sobre los bienes del padrastro, por haberse mezclado la madre en la administracion de la tutela ó curaduría de sus hijos sin asegurar sus resultas, conforme á lo prescrito en los artículos 222 y 225 de la ley, se inscribirá en la forma prevenida en el artículo anterior; pero expresándose el hecho de la administracion ilegal que haya dado motivo á ella; la circunstancia de haber ó no sido la madre habilitada para conservar ú obtener la tutela; la fecha de la habilitacion en caso afirmativo, y la cantidad en que por convenio de las partes, y en su defecto por disposicion judicial, se fije la responsabilidad de la misma madre durante el período de dicha administracion ilegal.

Art. 267. En el expediente para el discernimiento del cargo á los tutores ó curadores no relevados de fianza se justificará cumplidamente el importe del capital que consista en bienes muebles, y el de la renta de los inmuebles que constituyan el caudal del huérfano, en fin de graduar por uno y por otro la cantidad de la hipoteca que deba constituirse.

Art. 268. En el expediente expresado se justificará asimismo la propiedad de los bienes que se ofrezcan en hipoteca mediante la presentacion de los títulos de su última adquisicion de dominio; la libertad de dichos bienes ó las cargas anteriores que tuvieran con la certificacion correspondiente del Registro, y el valor de los mismos bienes por capitalizacion al tipo que se acostumbre en cada lugar, por los recibos de la contribucion territorial que hayan pagado el último año ó por certificacion de peritos.

Art. 269. Oido el Ministerio fiscal, ó el curador para pleitos en su caso, sobre el importe de la fianza, conforme á lo prevenido en los artículos 1,224 y 1,225 de la ley de Enjuiciamiento civil, y considerando el Juez suficientes las fincas ofrecidas en hipoteca, se constituirá esta por medio de un acta, que extenderá el Escribano en el mismo expediente, firmará el tutor ó curador y aprobará el Juez en auto separado.

Art. 270. Del acta de constitucion de hipoteca, extendida en el expediente de tutela ó curaduría, y del auto de su

aprobacion, se darán dos copias autorizadas al tutor ó curador nombrado para que en su vista se hagan en el Registro las inscripciones correspondientes.

Una de estas copias quedará en el Registro, y la otra se devolverá al interesado con nota de quedar hecha la inscripcion.

Mientras esta última copia no se devuelva al Juzgado y se una al expediente, no podrá discernirse el cargo al tutor ó curador.

Art. 271. El acta de la constitucion de hipoteca expresará las circunstancias siguientes:

Primera. El nombre del tutor ó curador, y el de la persona que lo haya nombrado.

Segunda. La clase de la tutela ó curaduría.

Tercera. La clase del documento en que se haya hecho el nombramiento y su fecha.

Cuarta. La circunstancia de no haber relevacion de fianza, ó la de que, á pesar de haberla, el Juez ha creido necesario exijirla.

Quinta. El importe del capital y rentas del huérfano ó incapacitado, distinguiendo la parte que se halle en bienes raices de la que consista en otra clase de bienes.

Sexta. El importe de la fianza que se haya mandado prestar, expresando si se ha fijado con audiencia del Ministerio fiscal ó del curador para pleitos del menor.

Sétima. Relacion de las fincas ofrecidas en fianza, con expresion del valor y cargas de cada una y del título de su última adquisicion, todo con referencia á los títulos de propiedad y certificacion del Registro y avalúos que se hayan presentado.

Octava. Acto de constitucion de la hipoteca por la cantidad señalada para la fianza.

Novena. Designacion de la cantidad por que cada finca quede hipotecada, segun la distribucion que se hubiere hecho, con aprobacion del Juez.

Décima. La fecha del acta, el nombre del actuario que la haya autorizado, y la firma del tutor ó curador, ó del que por él hubiere constituido la hipoteca.

Undécima. La inscripcion hipotecaria hará mencion además del auto de aprobacion de la hipoteca dictado por el Juez.

La inscripcion de la misma hipoteca se hará con arreglo á lo prevenido en este reglamento, y expresará además las circunstancias primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, octava, décima y undécima de este artículo.

Art. 272. Si el huérfano ó incapacitado poseyere bienes inmuebles, el Juez, al tiempo de aprobar el acta de constitucion de la hipoteca por los demás bienes, mandará que en las inscripciones de los bienes ó derechos del menor ó incapacitado se ponga una nota marginal en estos términos:

" La finca de este número...., inscripcion número...., corresponde en administracion á D. A...., como tutor ó curador de D. B...., nombrado por D. C...., en tal forma, en atencion á hallarse dicho D. B.... en la menor edad ó incapacitado para administrar sus bienes, segun providencia dictada por el Juez de.... en tal fecha. (*Fecha y media firma.*) "

Si el menor ó incapacitado tuviese bienes ó derechos reales no inscritos, dispondrá el mismo Juez su inscripcion, al márgen de la cual se pondrá la referida nota.

Art. 273. La misma nota marginal de que trata el artículo anterior se mandará poner por el Juez aun en el caso de que discierna el cargo de tutor ó curador sin exigirle fianza.

TITULO VIII.

Del modo de llevar los Registros.

Art. 274. En el local de cada Registro estará constantemente expuesto al público un cuadro en que con la debida claridad se dé á conocer:

Primero. Las fechas en que se hayan establecido el antiguo y el nuevo Registro.

Segundo. Los nombres de los Ayuntamientos comprendidos en la demarcacion del Registro, y de las poblaciones que constituyan cada uno de aquellos, expresando, si alguna hubiese cambiado de nombre ó fuere conocida con más de uno, todos los que tuviese ó haya tenido desde el establecimiento del Registro.

Tercero. Indicacion del Registro á que hayan pertenecido las poblaciones comprendidas anteriormente en la demarcacion de otro, expresándose la fecha en que se hubiese verificado su agregacion al Registro á que últimamente correspondan.

Cuarto. Los nombres de las poblaciones que habiendo pertenecido al Registro se hayan segregado de él, con expresion de la fecha y del Registro al cual hayan pasado.

Además, en el propio cuadro, se pondrá una advertencia al público, que exprese que los interesados que presenten documentos en el Registro pueden exigir que el asiento de presentacion se extienda *en el acto*, y que la inscripcion debe estar hecha *dentro de los quince dias* siguientes, en la forma que determina el artículo 72 de este reglamento, pudiendo en otro caso reclamar contra el Registrador.

Art. 275. El Registro estará abierto todos los dias no feriados, seis horas en cada uno, las cuales señalará préviamente el Registrador con aprobacion del delegado, anunciándolo por medio de la *Gaceta de la Habana*, del *periódico oficial* de la provincia, donde lo hubiere, y de carteles que mandará fijar á la puerta de la oficina del Registro.

Se entiende por dias feriados aquellos que lo sean para los Juzgados y Tribunales.

Art. 276. Los Registradores no admitirán documento alguno para su inscripcion en el Registro, ni harán ningun asiento de presentacion sino durante las seis horas señaladas en el artículo anterior; pero podrán fuera de ellas ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo.

Art. 277. Llegada la hora en que se deba cerrar el Registro, extenderá el Registrador en la línea inmediata á la que ocupe la firma del último asiento del Diario la diligencia de cierre que previene el artículo 256 de la ley y en estos términos:

"Siendo (*aquí la hora*) de la tarde, que es la señalada, queda cerrado el Diario con (*tantos*) asientos hechos en el dia de hoy, que son los comprendidos desde el número..... al.... (*ó bien*) sin haberse hecho asiento alguno en el dia de hoy. (*Fecha y firma del Registrador.*)

Art. 278. Los libros del Registro se formarán, ordenarán y rayarán con arreglo á los modelos que la Direccion establecerá cuando trate de su adquisicion. Cada Registrador pedirá al Presidente de la Audiencia respectiva los libros que necesite; y obtenidos los presentará al delegado que deba rubricarlos.

El Presidente pedirá los libros á la Direccion. Esta llevará la cuenta de los libros que les remita y á su vez aquellos la llevarán de los que distribuyan á los Registradores de su distrito.

Art. 279. El Delegado rubricará la primera y última de las hojas de los libros Diario y Registro de la propiedad.

Además se sellarán con el sello del Juzgado todas las hojas de los expresados libros.

Para los efectos del párrafo anterior, los Registradores remitirán los libros en blanco á los respectivos Delegados; y prévio aviso de éstos, se presentarán en su despacho para recibirlos rubricados, sellados y certificados; despues de examinados se escribirá la nota de conformidad prevenida en el artículo 282.

Art. 280. Se procurará que los libros del Registro estén encuadernados de manera que no pueda extraerse de ellos ninguna hoja sin dejar señales de la extraccion, y de modo que no puedan volver á encuadernarse sin que esto se conozca.

Cuando por destruccion ó deterioro de la encuadernacion de algun libro fuese necesario hacerla de nuevo, sólo podrán verificarlo los Registradores, prévia autorizacion del Presidente de la Audiencia y en el modo y forma que el mismo determine.

Art. 281. El papel que se emplee en los libros de Registro será expresamente elaborado para este fin, con las marcas y contraseñas que podrá acordar la Direccion general de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento.

Art. 282. En la primera hoja útil de cada libro extenderá el Delegado que lo rubrique una certificacion, expresando en letra el número de fólios que contuviese, la circunstancia de no hallarse ninguno manchado, escrito ni inutilizado, y la fecha de su entrega.

Al pié de esta certificacion escribirá y firmará una nota el Registrador, expresando haber recibido el libro en la forma que conste de la certificacion misma.

Art. 283. En cada Registro de la propiedad se abrirá un libro por Ayuntamiento ó distrito municipal, segun determina el artículo 244 de la ley.

El órden correlativo de la numeracion de las fincas, prevenido en el artículo 16 de la ley, y el órden riguroso de fechas de que se hace referencia en el 125 de este reglamento, se entenderán respecto de las fincas de cada distrito municipal.

Los libros tendrán la numeracion que determina el artículo 240 de la ley.

Cuando á propuesta de un Registrador y por razones de conveniencia pública haya de acordarse la division de un tér-

mino municipal en dos ó más secciones con arreglo á lo dispuesto en el artículo 246 de la ley, deberá instruirse préviamente el oportuno expediente en el que informará el Presidente de la Audiencia respectiva.

Además de estos libros, y del Diario, llevarán los Registradores los demás que juzguen convenientes para su servicio, los cuales sólo tendrán el carácter de auxiliares; no harán fé sino como documentos privados, y serán formados por cuenta y segun el buen juicio del Registrador.

Art. 284. Los libros oficiales serán el Diario de operaciones y los de Registro.

El libro Diario tendrá en la hoja de la portada la siguiente inscripcion:

" Diario de las operaciones del Registro de la propiedad de...., tomo.... Empieza en.... de.... del año de...."

En la hoja siguiente á la de la portada se insertará únicamente la certificacion y diligencias prevenidas en el artículo 282.

Cada fólio del Diario contendrá un márgen en blanco, de suficiente anchura para insertar en él las notas marginales correspondientes, y el espacio restante estará señalado con rayas horizontales á fin de escribir sobre ellas precisamente los números de los asientos, formando columna vertical, y los asientos mismos á continuacion de ellos. Entre un asiento y otro no se dejará más espacio que el que ocupe la firma del Registrador.

Los libros de Registro se titularán en la portada de la manera siguiente:

" Registro de la propiedad de....., Audiencia de....., tomo...., del Ayuntamiento de...., tomo.... del Archivo de este Registro de la propiedad. "

La primera hoja despues de la portada se destinará exclusivamente á la certificacion y diligencias prevenidas en el artículo 282.

Art. 285. Cada fólio del libro de Registro estará señalado con rayas horizontales y perpendiculares suficientes, á fin de escribir sobre ellas, y no de otro modo, á la cabeza el número de la finca; despues de un márgen blanco sin rayas y formando columna vertical, los números de las inscripciones ó las letras de las anotaciones preventivas, y á continuacion los asientos de unas ó de otras ó de las cancelaciones. El márgen blanco tendrá la anchura conveniente para insertar en él

las notas marginales, procurando que no ocupen estas más espacio que las inscripciones á que se refieran, siempre que sea posible.

Art. 286. En los libros de Registro se harán todas las anotaciones, inscripciones, cancelaciones y notas que expresa el artículo 241 de la ley.

Art. 287. Los Registradores, tomando en consideracion el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán á cada finca el número de hojas que conceptúen necesarias; poniendo á la cabeza de todas, á medida que empezaren á llenarlas, el número de la misma finca.

Art. 288. Luego que se llenen las hojas destinadas á una finca, se trasladará el número de esta á otro fólio del mismo tomo ó del siguiente, si el asiento no tuviere cabida en el anterior. En este caso se escribirá al lado del número repetido de la finca la palabra *duplicado*, *triplicado*, y asi sucesivamente, y una indicacion de los folios y tomos en que se hallaren los asientos anteriores en esta forma:

"Véanse los fólios de.... al.... tomo...." En el último de dichos fólios, y al lado del número de la finca que se hallare á su cabeza, se dirá: "Continúa al fólio....." El número y la palabra *duplicado* ó *triplicado* se escribirán á continuacion de las palabras impresas *finca*, *número*, y la indicacion de los fólios y tomos en el renglon siguiente sobre la raya gruesa con que se encabeza cada página de los libros de Registro.

Art. 289. Los Registradores llevarán un libro diario de ingresos, en que anotarán por riguroso órden cronológico todos los honorarios que devenguen por cualquiera de los conceptos comprendidos en el Arancel que va unido á la ley Hipotecaria, ó en este Reglamento ú otras disposiciones especiales que se dictasen, con expresion de la cantidad devengada, concepto por qué se devenga, individuo ó corporocion que deba satisfacerla y número del asiento de presentacion del título, si lo hubiere; y en el caso de que los honorarios hubieren sido ocasionados por alguno de los mandamientos judiciales á que se refiere el art. 354 de la citada ley, expresarán esta circunstancia con la fecha del mandamiento, Juzgado ó Tribunal que le haya expedido y asunto en el cual se hubiere acordado.

Art. 290. Asimismo llevarán los Registradores dos índices, en los cuales harán constar los asientos de toda clase que hicieren en los libros de Registro desde el dia en que co-

mience á regir la ley: uno se denominará *Indice de fincas*, y el otro *Indice de personas*.

Art. 291. Estos índices se llevarán por Ayuntamientos y por órden alfabético en libros ó cuadernos de papel comun, foliadas y selladas sus hojas con el del Registro.

Art. 292. El *Indice de fincas* se dividirá en dos secciones, incluyéndose en la una todo lo relativo á las rústicas y en la otra lo que corresponda á las urbanas.

Art. 293. En la seccion de fincas rústicas anotará el Registrador en las correspondientes casillas:

Primero. El nombre de la finca, y en su defecto, el del sitio ó término en que radicare.

Segundo. El pueblo, partido, cuarton ó jurisdiccion á que corresponda.

Tercero. El uso agrícola á que se halle destinado la finca, como ingenio, cafetal, estancia, sitio, vega, potrero, etc.

Cuarto. Dos linderos opuestos, elegidos entre los cuatro puntos cardinales, debiendo ser los mismos para todas las fincas.

Y quinto. El número que tenga la finca en el Registro y el libro y fólio en que aparezca el asiento.

Art. 294. La seccion de fincas urbanas contendrá en su correspondientes casillas:

Primero. El nombre de la plaza ó calle en que estuviere la finca.

Segundo. El número de esta moderno, y si contase, tambien el antiguo.

Tercero. El número que tenga en el Registro ó la letra, si se trata de anotacion preventiva.

Y cuarto. El tomo ó fólio en que aparezca inscrita.

Art. 295. En ámbas secciones habrá una casilla para hacer constar la especie de dominio ó derecho real á que se refiere el asiento, como *propiedad*, *servidumbre*, *hipoteca*, *censo*, *usufructo*, ó la modificacion que en los mismos introduzcan las anotaciones preventivas, como *embargo judicial*, *incapacidad para administrar*, *etc.*

Art. 296. El índice de personas comprenderá en las correspondientes casillas:

Primero. El nombre de la persona á cuyo favor ó contra la que resulte inscrito ó anotado preventivamente el dominio ó derecho real de alguna finca.

Segundo. El tomo y fólio en que se hallen las inscrip-

ciones ó anotaciones en que esté interesado el poseedor de cualquiera finca ó derecho real.

Y tercero. Todas las cancelaciones de las inscripciones, anotaciones y notas marginales extractadas en la casilla anterior, citando el tomo y fólio de aquellas y de éstas.

Art. 297. Cuando el Registrador observare cualquiera alteracion en el nombre, linderos, ú otra circunstancia importante de la finca, hará en los índices la rectificacion oportuna.

La conversion en inscripcion de las anotaciones preventivas se hará constar en la correspondiente casilla.

Art. 298. En el Diario se tomará razon de todo título que se presente en el Registro en solicitud de inscripcion ó anotacion de cualquiera clase que sean.

Art. 299. En ningun caso dejará de cumplirse lo mandado en el artículo anterior, aunque se observe que el título presentado carece de algun requisito legal.

Art. 300. Los asientos de presentacion á que se refiere el artículo 298 se harán en el acto de presentarse los títulos, sin que pueda dejarse para el dia inmediato, aunque lo consientan los interesados.

Art. 301. Tampoco se interrumpirá la redaccion de dicho asiento una vez empezada, aunque durante ella se presenten otros títulos solicitando inscripcion, excepto para tomar nota de la hora en que éstos se presentaren.

Los asientos ya comenzados deberán terminarse, aunque llegue la hora legal de cerrar la oficina.

Art. 302. De cada título no se hará más que un asiento de presentacion, aunque en su virtud deban hacerse despues diferentes inscripciones.

Tampoco se hara más que un asiento de presentacion aun cuando sean varios los títulos presentados para una misma inscripcion.

Art. 303. Los Registradores harán constar bajo su responsabilidad en el asiento de presentacion las circunstancias contenidas en el artículo 254 de la ley, y podrán añadir, siempre que lo crean conveniente, cualesquiera otras que contribuyan á distinguir el título presentado de otro semejante, cuyo asiento se reclame tambien.

Art. 304. Para expresar en el asiento de presentacion las circunstancias que requiere el artículo 254 de la ley, se observarán, en cuanto sean aplicables, las reglas prescritas para las inscripciones.

La situacion de la finca se expresará, si fuere rústica, indicando el término, partido ó lugar en que se hallare; y si urbana, el nombre del pueblo, el de la calle, plaza ó barrio, y el número, si lo tuviere.

Al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, cualquiera que esta sea, y en su defecto un testigo.

Art. 305. Hecho en el libro de Registro el asiento correspondiente, se pondrá al márgen del de presentacion una nota en esta forma:

"Hecha la inscripcion (anotacion preventiva ó cancelacion) á que se refiere el asiento adjunto en el tomo.... del Ayuntamiento de...., fólio...., finca número...., inscripcion número.... (*Fecha y media firma del Registrador.*)"

Art. 306. Si el Registrador no hiciere la inscripcion que se le pida por defecto del título, y el interesado solicitase que en su lugar se tome anotacion preventiva, con arreglo al número octavo artículo 50 de la ley, se extenderá en estos términos la nota marginal:

"Suspendida la cancelacion (ó inscripcion) á que se refiere el asiento adjunto, porque la escritura (ó mandamiento judicial) presentada (aquí los defectos que notare). Y siendo subsanable dicha falta, la anoto preventivamente en el tomo..... del Ayuntamiento de...., fólio, finca número.... (*Fecha y media firma.*)"

Si siendo el defecto subsanable trascurriesen los treinta dias á que se refieren los artículos 25 y 27 de la ley sin haber sido pedida la anotacion preventiva ni haberse subsanado el defecto, se pondrá la nota al márgen del asiento de presentacion en los términos siguientes:

"Queda cancelado el asiento adjunto, número...., por contener el documento presentado el defecto...., ó los defectos...., y haber trascurrido treinta dias hábiles sin haberse subsanado ni pedido anotacion preventiva (*Fecha, media firma y honorarios.*)"

Art. 307. En cumplimiento de lo mandado en el último párrafo del artículo 80 de la ley, y en el tercero del 260 de la misma, reclamando el interesado contra la calificacion del Registrador ó existiendo consulta sobre la calificacion del impuesto, si no hubieren trascurrido los treinta dias hábiles desde la presentacion, se pondrá al márgen del asiento de esta una nota en la forma siguiente:

"Queda subsistente el asiento adjunto hasta que se resuelva sobre la reclamacion ó consulta hecha. (*Fecha, media firma y honorarios.*.)"

Si se confirmare definitivamente la calificacion hecha por el Registrador, le será comunicada oficialmente, y si dentro de los quince dias hábiles siguientes á la fecha de la comunicacion no se subsanasen los defectos, el Registrador cancelará de oficio, sin devengar honorarios por los referidos asientos de presentacion, ó anotacion en su caso.

Si el defecto se subsanase, ó se resolviese que procedía la inscripcion, el Registrador la verificará cuando el título no se hubiese anotado, y caso de haberlo sido, convertirá la anotacion en inscripcion, no devengando tampoco honorarios por dicha conversion y notas marginales.

Art. 308. Si el defecto del título presentado fuere tal que el Registrador crea no deber anotarlo preventivamente, conforme el artículo 79 de la ley, extenderá la nota marginal en estos términos.

"No admitida la inscripcion (anotacion preventiva ó cancelacion) á que se refiere el asiento adjunto, porque el título presentado (aquí los defectos que notare). Y no pareciendo subsanable dicha falta, no es admisible tampoco la anotacion preventiva. (*Fecha y media firma.*)"

Art. 309. Hecho el asiento de presentacion, entregará el Registrador al que haya presentado el título un recibo del mismo, si se lo pidiere, en el cual expresará la especie de título entregado, el dia y hora de su presentacion, el tomo y fólio en que se halle el asiento y el número de este.

Al devolver el Registrador el título despues de hecha la inscripcion recojerá el recibo que haya entregado, y en su defecto, podrá exigir que se le dé otro de la devolucion del mismo título.

Art. 310. La nota que, con arreglo al artículo 258 y segundo párrafo del 263 de la ley, deberá estampar el Registrador al pié de todo título, se extenderá en estos términos, segun la operacion que á virtud del mismo se hubiere hecho en el Registro.

Si ha quedado inscrito, se dirá:

"Inscrito el documento que precede al fólio.... del tomo.... del Ayuntamiento de...., finca número...., inscripcion número.... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Si se hubiese pedido y hecho anotacion preventiva, se dirá:

"Anotado preventivamente el documento que precede al fólio....del tomo....del Ayuntamiento de...., finca número...., inscripcion número.... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Si se hubiese pedido inscripcion, y por aparecer algun defecto se hubiese hecho anotacion á solicitud del interesado, se dirá:

"Suspendida la inscripcion del documento que precede por observarse el defecto (ó los defectos....), y tomada entre tanto anotacion preventiva al fólio.....del tomo.....del Ayuntamiento de....finca número...., anotacion letra.... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Si la anotacion preventiva decretada en mandamiento judicial no pudiere verificarse por justo motivo, y en su lugar se hubiese hecho anotacion de suspension, se dirá:

"Suspendida la anotacion preventiva que se ordena en el mandamiento que precede, por hallarse el defecto.....(ó los defectos), y tomada en su lugar anotacion de suspension al fólio....del tomo....del Ayuntamiento de...., finca número ...., anotacion letra.... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Si el asiento que se hubiese hecho fuese de cancelacion, se dirá:

"Hecha la cancelacion en virtud del documento que precede, al fólio....del tomo....del Registro del Ayuntamiento de.... finca núm.... inscripcion de cancelacion número.... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Si se hubiese pedido y extendido una nota marginal, se dirá así:

"Puesta la nota marginal en virtud del documento que precede, al fólio....del tomo....del Ayuntamiento de..... finca número...., al márgen de la inscripcion número..... (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Art. 311. Si se hubiese hecho la inscripcion ó anotacion de varias fincas ó derechos comprendidos en un sólo título, la nota que se ponga al pié de ésta expresará con precision y laconismo las operaciones practicadas, indicándose además al márgen de la inscripcion en el título de cada finca ó derecho su número, fólio, libro y número de la inscripcion ó letra de la anotacion que respecto de ellos se hubiese hecho, sin que por estas indicaciones se devenguen honorarios.

Art. 312. El Registrador, extendido en el *Diario* el correspondiente asiento del título que deba devolverse para subsanar algun defecto, segun el artículo 25 de la ley, pondrá al pié de aquel la siguiente nota rubricada:

"Presentado tal dia, Diario número tal, sin devengar por esta operacion honorarios."

Si trascurriesen los treinta dias á que se refieren los artículos 25 y 27 de la misma ley sin haberse recogido el documento, la nota se extenderá en los términos siguientes:

"No admitida la inscripcion del título que precede por hallar el defecto.... ó los defectos.....y haber trascurrido treinta dias hábiles desde la presentacion sin haberse subsanado. (*Fecha, firma y honorarios.*)"

Art. 313. Los Registradores llevarán tambien un libro llamado de *incapacitados*, en donde harán constar los asientos relativos á las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar ó la presuncion de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdiccion, se declare á alguna persona en concurso ó en quiebra ó se haga cualquiera otra declaracion por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposicion de sus bienes.

Art. 314. Dicho libro se llevará en papel del sello de oficio, selladas y rubricadas todas sus hojas por el Juez respectivo, el cual autorizará en la primera de ellas una diligencia expresiva del número de fólios que contenga. Estos se distribuirán por órden rigurosamente alfabético, destinando á cada letra el número de fólios que se considere oportuno.

Art. 315. Presentado que sea el mandamiento judicial que contenga la providencia ejecutoria á que se refiere el artículo 313, los Registradores despues de practicar en los libros del Registro de la propiedad las inscripciones correspondientes, consignarán en el expresado libro los nombres de las personas incapacitadas para disponer de sus bienes, con un breve extracto de dicho documento y referencia del legajo en que ha de conservarse. Estos asientos se extenderán en la letra correspondiente al apellido del interesado y tendrán su numeracion especial correlativa dentro de cada letra.

Art. 316. Verificadas las inscripciones y el asiento de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá nota al pié del mandamiento de haberse llevado á efecto la inscripcion si tuviese bienes la persona contra quien se hubiere expedido, ó de no haberse podido inscribir ni anotar por carecer de ellos

habiéndose hecho el asiento correspondiente respecto de los bienes que pudiera adquirir en lo sucesivo en el libro de incapacitados, citando la letra y número en que se hubiere hecho el asiento.

Art. 317. Al márgen del asiento de presentacion del mandamiento extenderá el Registrador una nota igual á la expresada en el artículo que antecede.

Art. 318. El Registrador devolverá el duplicado del mandamiento ó sentencia que contenga la nota de hallarse despachado al Tribunal de donde proceda, conservando el otro duplicado en el Archivo de su Registro, en el legajo correspondiente.

Art. 319. Cuando la persona declarada incapaz para administrar sus bienes ó disponer de ellos en virtud de alguna ejecutoria de que se haya tomado razon en el libro de incapacitados adquiera algunos inmuebles ó derechos reales, el Registrador, á continuacion de la inscripcion en que conste la adquisicion de los mismos, inscribirá la sentencia ó mandamiento del Tribunal, con referencia al duplicado que conserve en su Archivo.

Art. 320. Las cartas de pago de los derechos abonados á la Hacienda pública por las inscripciones que los devenguen, se archivarán por órden de fechas en legajos numerados despues de haberse indicado en cada una de aquellas el tomo y fólio en que se hallase la inscripcion respectiva, el número de ésta y el de la finca á que se refiera.

Art. 321. En cada Registro habrá un inventario minucioso de todos los libros y legajos que en él existan, formado por el Registrador.

Siempre que se nombre nuevo Registrador, se hará cargo del Registro por dicho inventario, firmándolo en el acto de la entrega, y quedando su antecesor responsable de lo que apareciere del inventario y no entregase.

Al principio de cada año se adicionará el inventario con lo que resulte del año anterior.

Art. 322. Conforme á lo dispuesto en los artículos 262, 263 y 264 de la ley, los Registradores formarán por meses, por trimestres, por semestres ó por años, segun las circunstancias, cuatro órdenes de legajos: uno de cartas de pago, otro de mandamientos judiciales, otro de documentos públicos y otro de documentos privados.

Art. 323. Los legajos de cada especie se numerarán

separada y correlativamente, por el órden con que se formen. Los documentos se colocarán en cada uno, por el órden de sus fechas respectivas.

Art. 324. Trascurrido el tiempo que cada legajo deba comprender, segun la division adoptada, se cerrará con carpetas, escribiendo en ellas la especie de documentos que contenga y el período de tiempo que abrace, é incluyendo además dentro de las mismas carpetas un índice rubricado por el Registrador, que exprese la fecha de cada uno de dichos documentos.

Art. 325. Si llega el caso de que algun Registrador carezca de libros para inscribir, no obstante haberlos pedido al Presidente de la Audiencia con la debida anticipacion, se abrirá en dicho Registro un libro provisional, formado de uno ó varios cuadernos de pliego entero, y del número de hojas que el Registrador considere necesarias.

Art. 326. El libro que haya de abrirse, segun lo dispuesto en el artículo anterior, se foliará: en sus hojas se dejará el márgen conveniente para las notas que procedan, se sellarán con el del Registro y se rubricarán por el Registrador y Juez de primera instancia, quienes firmarán además con firma entera la primera hoja, en la cual, como encabezamiento, se hará referencia al citado artículo 325.

Art. 327. En dicho libro provisional se verificarán todas las anotaciones, inscripciones y notas marginales que procedan de los títulos que se presenten, de la misma manera en todas y cada una de sus partes y para iguales efectos que si se hiciesen en los libros de Registro; pero se extenderán unas á continuacion de otras por rigoroso órden de fechas, sin dejar páginas ni blancos intermedios.

Art. 328. Las notas de quedar anotado ó inscrito el documento, que se ponen al pié del título, segun lo prevenido en el artículo 258 de la ley, se extenderán asimismo con arreglo á dicha disposicion, sin otra diferencia que la de sustituir á la expresion del tomo y fólio del libro de Registro la del fólio y número del provisional.

Art. 329. Inmediatamente que el Registrador reciba los libros talonarios correspondientes, dará parte oficial al Juez de primera instancia del partido, á fin de que en el dia siguiente, siendo hábil, se verifique en el local del Registro el cierre de todos los libros provisionales, prévio exámen de los mismos que hará el Juez para asegurarse de que se han llevado con

sujecion á lo prescrito en este reglamento, y encontrándolos conformes, al final de cada uno de ellos extenderá diligencia expresiva del número de asientos que contenga y de que no hay blancos, enmiendas, raspaduras ni interlineados, ó determinándose los que resulten, cuya diligencia firmarán el Juez y el Registrador.

Si los libros no estuviesen conformes con lo prevenido en los artículos anteriores, se extenderá sin embargo la diligencia de cierre, pero haciendo constar en ella los defectos que contengan, poniéndolo el Juez en conocimiento del Presidente de la Audiencia para la resolucion que corresponda.

Art. 330. Verificado el cierrre de todos los libros provisionales, se extenderán en los talonarios todos los asientos relativos á los títulos que obren en el Registro ó se presenten; pero si dichos títulos se refieren á fincas sobre las cuales hubiese algun asiento en los libros provisionales, deberá ántes trasladarse éste á los talonarios.

Art. 331. No podrán los Registradores librar certificacion alguna con referencia á los asientos de los libros provisionales que no estén trasladados á los talonarios.

Art. 332. Procurarán dichos funcionarios ejecutar la referida traslacion de todos los asientos de los libros provisionales á los talonarios con la actividad que sea posible, sin que se desatienda el servicio corriente.

Art. 333. Cuando se haya realizado la total traslacion, el Registrador dará parte oficial al Juez de primera instancia del partido, á fin de que en el dia que este designe se verifique en el local del Registro la comprobacion de los asientos trasladados, y resultando que lo han sido bien y fielmente, se hará constar por diligencia extendida en cada uno de los libros provisionales á continuacion de la de cierre, que firmarán el Juez y el Registrador; y practicado, se archivarán dichos libros en el Registro, poniéndolo el Registrador en conocimiento del Presidente de la Audiencia, quien lo participará á la Direccion general de Gracia y Justicia del Ministerio de Ultramar.

Art. 334. En el caso de que algun Registrador haya cesado en sus funciones ántes de verificar la traslacion á los libros talonarios de los asientos que hubiese extendido en los provisionales, deberá abonar al que lo ejecute los gastos que con tal motivo se le ocasionen. Igual abono deberán hacer en su caso los herederos del Registrador que hubiere fallecido, al que verifique la traslacion de dichos asientos.

Art. 335. Los interesados, de comun acuerdo, fijarán el importe de tales gastos, y si no hubiese avenencia, expondrán sus diferencias por la vía gubernativa al Juez de primera instancia, el cual, con su informe, lo pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia para que resuelva lo que estime justo. Esta resolucion se llevará á efecto, sin perjuicio del derecho del que se crea agraviado para acudir á la vía judicial. Dichas reclamaciones no serán obstáculo en ningun caso para que el encargado del Registro lleve á efecto la traslacion de los asientos de los libros provisionales á los talonarios.

Art. 336. Cuando ocurran casos en que tenga que aplicarse lo dispuesto por los artículos 325 y siguientes, los Registradores podrán remitir á la Direccion general del Ministerio de Ultramar, por conducto del Presidente de la Audiencia respectiva, los datos que acrediten el coste y recargo de trabajo que este servicio excepcional les haya ocasionado, para hacerlo constar en su expediente á los efectos que se estimen oportunos.

TITULO IX.

De la rectificacion de los asientos de Registros.

Art. 337. En cualquier tiempo en que el Registrador advierta que se ha cometido error material en alguna de las inscripciones ó asientos que pueda rectificar por sí, segun el artículo 268 y segundo párrafo del 270 de la ley, procederá á hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el mismo libro y con el número correspondiente.

Esta rectificacion deberá hacerse aunque el asiento que deba rectificarse esté ya cancelado.

Cuando al extenderse un asiento se escriba equivocadamente alguna palabra, como por ejemplo si se pone *Bayamón* por *Bayamo*, *legatarios* por *legatario*, *hipotecario* por *hipoteca*, etc., y se advierta en el acto, se podrá rectificar seguidamente sin extender nuevo asiento, en esta forma: digo *Bayamo*, digo *legatario*, digo *hipoteca*, poniéndolo entre paréntesis. Fuera de estos casos y otros análogos, se observará la regla general.

Art. 338. Si el error se hubiese cometido en alguna inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, se extenderá la rectificacion en esta forma;

(*Al márgen*) "Rectificacion de la inscripcion número.... (*ó bien* de la anotacion preventiva á favor de.... letra (*despues del número que corresponda al asiento.*) Equivocadas (*ú omitidas*) las palabras (*aquí las que sean*) de la inscripcion (*ó cancelacion*) número.... (*ó de la anotacion preventiva*) á favor de.... letra.... y existiendo el título en el Registro, la rectifico en la forma siguiente: (*Aquí la inscripcion rectificada, subrayándose las palabras nuevas ó reformadas que contuviere.*)"

Art. 339. Si el error se hubiere cometido en algun asiento de presentacion ó nota marginal, se hará la rectificacion por medio de un nuevo asiento, á cuyo márgen, si fuere posible, y si no en la parte más inmediata al mismo, se escribirán estas palabras:

"Por rectificacion del asiento núm...." Si no tuviere número el asiento, se escribirá en su lugar el fólio, el nombre de la persona á cuyo favor estuviere hecho aquél y la letra si la tuviere.

Art. 340. Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 270 de la ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder á fin de que, exhibiéndolo y á su presencia, se verifique la rectificacion.

Art. 341. Si el interesado no compareciere á la segunda invitacion, ó compareciendo se opusiere á la rectificacion, acudirá el Registrador por medio de un oficio al Juez del partido, para que mande verificarla; y éste, oyendo al interesado en la forma prevenida para la constitucion de las hipotecas legales, ó declarándole en rebeldía si no compareciere, dictará providencia denegando ó mandando hacer la rectificacion en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, ó disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte del título necesaria para fallar sobre la rectificacion si éste no fuere exhibido.

Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del Registrador, y los de la expedicion del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde.

Art. 342. Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado que deba conservar en su poder el título de la inscripcion equivocada, lo llamará tres veces y con treinta dias de intervalo de una á otra por medio del periódico oficial de la provincia. Si trascurrido dicho término no compareciere, acu-

dirá el Registrador al Juez del partido, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anterior.

Art. 343. En el caso de los dos artículos anteriores, se extenderá la rectificacion en los términos prevenidos en el artículo 338, pero suprimiendo las palabras "existiendo el título en el registro," y diciendo en su lugar: "convocado D. N.... interesado en ella, y habiéndome exhibido el título, con su conformidad, ó bien y en virtud de providencia del.... dictada en....rectifico dicha inscripcion, etc."

Cuando se hiciere la rectificacion en virtud del nuevo testimonio del título, se hará tambien mencion de éste.

El testimonio quedará archivado en el legajo correspondiente.

Art. 344. Cuando el Registrador advierta algun error de concepto de los comprendidos en el número primero del artículo 269 de la ley, y creyere que de no rectificarlo se puede seguir perjuicio á alguna persona, convocará á todos los interesados en la inscripcion equivocada á fin de manifestarles el error cometido, y consultar su voluntad sobre la rectificacion que proceda.

Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificacion, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo á ella la inscripcion que proceda. Esta acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro.

Art. 345. Cualquiera de los interesados en una inscripcion, que advirtiere en ella un error material ó de concepto, podrá de acuerdo con los demás, pedir su rectificacion al Registrador; y si éste no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al Juez del partido con igual peticion, y se procederá en tal caso del modo prescrito en el artículo 341.

Art. 346. Dicho Juez declarará, y el Registrador reconocerá en su caso, el error de concepto solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, conforme á la regla establecida en el artículo 274 de la ley, y en este caso se verificará la rectificacion haciendo un nuevo asiento con presencia del título primitivo.

Art. 347. Cuando el error resultare de la vaga é inexacta expresion del concepto en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados,

no declarará el Juez del partido dicho error, ni lo rectificará el Registrador; mas quedará salvo á las partes su derecho, bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

Art. 348. Verificada la rectificacion de una inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, se rectificarán tambien los asientos relativos á ella que se hallen en los demás libros si estuviesen igualmente equivocados.

Esta rectificacion se verificará tambien por medio de un asiento nuevo en la forma prevenida en el artículo 339.

Art. 349. La rectificacion de error de concepto se extenderá en los mismos términos que la del error material; pero citando, en lugar de las palabras materialmente equivocadas, todo el concepto que se haya de rectificar. Así en lugar de "equivocadas las palabras" se dirá: "equivocado el concepto que dice así....etc."

TITULO X.

De la inspeccion de los Registros.

Art. 350. Siempre que el Presidente de la Audiencia hubiere de elegir entre varios Jueces de partido ó Jueces municipales, conforme el artículo 282 de la ley, el que haya de ejercer la inspeccion y vigilancia del Registro en pueblo donde hubiere más de un Juzgado de primera instancia, ó en su caso más de un Juzgado municipal, ó de designar un Magistrado que practique alguna visita extraordinaria en la capital de la Audiencia ó fuera de ella, hará la delegacion por escrito comunicándola al Registrador y al nombrado. Asímismo para practicar alguna visita extraordinaria podrá ser nombrado el Juez de primera instancia, ó en su defecto el municipal del partido donde radique el Registro.

Art. 351. Para la inspeccion y visita de los Registros, el Presidente de la Audiencia respectiva, comunicará por escrito á los delegados las instrucciones con arreglo á las leyes y á este Reglamento, y que aquellos observarán fielmente, siendo en otro caso responsables de cualquier omision ó falta en su cumplimiento.

Art. 352. En todos los casos en que con arreglo á la ley puedan los interesados en las inscripciones reclamar contra el

Registrador al Presidente de la Audiencia ó al Delegado, se entenderá que habrá lugar á la opcion cuando el Presidente se hallare en el mismo pueblo, y no cuando residiere en otro distinto del en que esté el Registro.

Art. 353. La visita trimestral de los Registros se verificará constituyéndose en el local del Registro el Delegado para la inspeccion del mismo, acompañado del Escribano ó Secretario del Juzgado respectivo, en horas distintas de las señaladas en cada oficina para el servicio público. El Delegado examinará todos los libros que llevare el Registrador, los documentos que tuviere pendientes de inscripcion y el estado del Archivo.

Las actas de visita trimestral comprenderán necesariamente los extremos siguientes:

Primero. El número de asientos de presentacion verificados durante el trimestre, y la fecha de las notas puestas al márgen de los mismos.

Segundo. La circunstancia de aparecer firmados estos por el Registrador y los interesados, y el número de los que aparezcan con la firma del sustituto, ó de los que no resulten firmados.

Tercero. Si hay palabras enmendadas, raspadas ó interlineadas en los libros desde la fecha de la última visita.

Cuarto. Cualquiera omision ó falta de formalidad ó defecto externo que advierta el delegado en los libros, documentos ó local de la oficina del Registro.

Quinto. En los casos que el Registrador, por no haber constituido fianza, tuviere que depositar la cuarta parte de sus honorarios, se hará constar en el acta si se ha verificado el depósito de dicha parte de los honorarios devengados desde la visita anterior hasta cinco dias ántes de la que tenga lugar.

Si ántes de concluirse la visita llegare la hora de la apertura del Registro, se suspenderá ésta el tiempo necesario para que aquella se termine, siempre que no exceda de dos horas más, trascurridas las cuales sin concluirse tampoco el acto, se suspenderá la visita para continuarla al dia siguiente.

Si no se verificare la visita en el último dia del trimestre, bien por ser feriado ó bien por otra causa legítima, se hará mencion en el acta del motivo de la dilacion.

Extendida el acta, la firmarán el Delegado, el Registrador y el Escribano ó Secretario, escribiendo el primero de su propio puño al márgen del último asiento del Diario y de los

libros de Registro la fecha de la visita y la palabra *visitado*, poniendo su rúbrica á continuacion.

Dentro de tercero dia remitirá el Presidente de la Audiencia una copia del acta de visita.

Art. 354. Los Presidentes de las Audiencias practicarán ó harán practicar visita extraordinaria general:

Primero. Cuando la Direccion lo disponga.

Segundo. En el caso previsto en el artículo 431 de este reglamento.

Tercero. Cuando se instruyere el expediente prevenido en el artículo 322 de la ley.

Cuando la causa que motivare la visita fuese por haber quedado vacante el Registro, comprenderá aquella todo el tiempo que lo hubiere desempeñado el último Registrador; pero si se hubiere practicado anteriormente alguna visita general extraordinaria, sólo comprenderá el período trascurrido desde la fecha de esta.

Al acordar la práctica de una visita extraordinaria se expresará si esta ha de ser general ó especial, designándose en el primer caso el período de tiempo que ha de abrazar, y en el segundo los libros ó documentos que han de ser examinados, y se pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia.

Cualquiera que sea el funcionario que practique la visita, deberá ir acompañado de un Secretario que nombrará la Autoridad que hubiere acordado verificarla.

Art. 355. Constituido el Visitador en el pueblo en que se hallare el Registro, lo hará saber al Registrador á fin de que este se halle en su oficina en el dia y hora que aquel fije para dar comienzo á la visita, cuidando de que esta se verifique en horas distintas de las señaladas para el servicio público.

Si el encargado del Registro se negase á exhibir los libros, ó no estuviere presente durante las horas destinadas á la visita, el Visitador levantará acta de este hecho y dará conocimiento de él al Presidente para la resolucion que proceda.

Cuando la visita no pudiere terminar en el mismo dia, se extenderá el acta correspondiente á lo practicado en él, y la firmarán el Visitador, el Registrador y el Secretario.

Art. 356. Cualquiera que sean los defectos é informalidades que el Visitador advirtiere, se consignará en el acta, sin dirigir ni formular cargo ni observacion alguna al Registrador, sin perjuicio de que pueda exigir de este las explicaciones necesarias para la mayor claridad de los hechos que se consignen.

Art. 357. Si extendida el acta de visita negare el Registrador alguno de los hechos referidos en ella, escribirá de su puño, y á continuacion, las razones en que se fundare, firmando al pié.

Art. 358. Todos los que suscriban el acta serán responsables, con arreglo á las leyes, de la exactitud de los hechos consignados en la misma, así de los que se afirmen como de aquellos que se nieguen.

Art. 359. El Presidente de la Audiencia examinará las actas; y cuando observare dificultades ó irregularidades que la legislacion vigente pueda ofrecer eu algun Registro por efecto de las circunstancias de las diferentes localidades, dará cuenta razonada á la Direccion general á fin de que ésta pueda proponer al Gobierno las reformas que correspondan.

Art. 360. El Visitador practicará la inspeccion y exámen de los libros del Registro conforme á lo dispuesto en las reglas siguientes, y por el órden que en las mismas se indica.

Primera. Reclamará el acta de la última visita, ya sea ordinaria ó extraordinaria, y hará constar las providencias y acuerdos dictados con motivo de dicha visita, ó la parte de ellos que se hubiese llevado á ejecucion.

Segunda. Examinará todos los asientos del libro *Diario* comprendidos en el período que abrace la visita; y sin perjuicio de hacer constar en el acta los defectos é informalidades que advirtiere, consignará necesariamente las fechas de cada uno de los asientos extendidos durante el último semestre, y la de sus notas marginales correspondientes.

Tercera. Terminado el exámen del *Diario*, procederá al de las inscripciones verificadas á consecuencia de los mismos asientos de presentacion por órden cronológico, y hará constar en el acta las omisiones, defectos ó irregularidades que notare tanto en su forma externa como en el fondo, segun previene el artículo 359 de la ley y 353 de este Reglamento.

Cuarta. Además de estos extremos y de los que la Direccion en cada caso acuerde, deberá el Visitador consignar en el acta los datos siguientes:

Primero. Si el libro reune las condiciones establecidas en el título VI de la ley y el VIII de este Reglamento.

Segundo. Si la numeracion de las fincas es correlativa á todas las de un Ayuntamiento ó Seccion; ó si es especial para cada tomo de los que componen un término municipal.

Tercero. Si las inscripciones y anotaciones relativas á una misma finca tienen una numeracion especial.

Cuarta. El número de sílabas que por lo general contenga cada línea de inscripcion ó anotacion, indicando el máximum y el mínimum.

Quinto. Si existen claros ó espacios en blanco dentro de cada asiento.

Sexto. Si en todas las inscripciones sobre actos ó contratos que devenguen el impuesto de derechos reales ó trasmision de bienes ha expresado el Registrador la cantidad satisfecha ó la circunstancia de no haberse devengado el impuesto.

Sétimo. Si en todos los asientos aparece la cantidad devengada por honorarios, ó si existen algunos que carezcan de esta circunstancia.

Octavo. Los honorarios que el Registrador hubiere devengado en la inscripcion de fincas y derechos reales, cuyo valor no exceda de mil quinientas pesetas (300 pesos) en cada una de las diversas clases de notas marginales y de referencia, y en las extendidas al pié de los documentos archivados en el Registro. Estos datos podrán limitarse á las inscripciones hechas en ciertos períodos si así lo dispusiese la Direccion.

Art. 361. Además de los datos anteriores se insertarán en el acta literalmente uno ó más asientos diferentes relativos á cada una de las siguientes clases, con sus notas marginales correspondientes:

Primera. Trasmision de dominio de varias fincas situadas en un término municipal y comprendidas en un mismo título.

Segunda. Adjudicacion de fincas á favor de varias personas *proindiviso*.

Tercera. Inscripcion de la posesion de una finca con el asiento que apareciere á continuacion.

Cuarta. Venta otorgada por el Estado con la inscripcion de posesion que la preceda, y la de hipoteca que la subsiga en su caso.

Quinta. Bienes ó derechos reales procedentes de capellanías colativas ó laicales, y de otras fundaciones piadosas ó eclesiásticas.

Sexta. Adquisicion de bienes á título de testamento.

Sétima. Adquisicion por título de abintestato.

Octava. Adquisicion en virtud de legados de especie.

Novena. Constitucion de hipoteca voluntaria sobre varias fincas.

Décima. Constitucion de censos.

Undécima. Imposicion de servidumbres.

Duodécima. Cancelacion de hipoteca voluntaria.

Décimatercera. Redencion de censo otorgada por personas particulares.

Décimacuarta. Cancelacion de hipoteca legal por razon de tutela.

Décimaquinta. Anotacion por falta de índices.

Décimasexta. Suspension de anotacion de mandamiento de embargo.

Décimasétima. Cancelacion de un derecho real inscrito en la antígua Anotaduría.

El Visitador procurará, en cuanto sea posible, que los asientos de que, segun el artículo anterior, se ha de sacar cópia literal ofrezcan alguna circunstancia notable; y si en el período que hubiese de comprender la visita no los hubiere de todas las clases enumeradas en el párrafo anterior, hará expresa mencion en el acta de aquellos que faltaren.

Art. 362. Terminado el exámen de los libros del Registro de la propiedad, el Visitador requerirá al encargado de la oficina para que manifieste si obran en su poder libros provisionales, haciendo constar en el acta la manifestacion que hiciere aquel funcionario, y en caso afirmativo, la fecha de las diligencias de cierre y de cotejo. Asimismo se hará constar.

Primero. La fecha de la diligencia de cierre practicada en los libros de la suprimida Anotaduría de Hipotecas.

Segundo. Los años que comprende el Registro de la antigua Anotaduría de Hipotecas, expresándose los libros y legajos de que constare, su estado de conservacion y la fecha del cierre.

Art. 363. El Visitador examinará:

Primero. Los *índices*, tanto de la antigua Anotaduría como del Registro moderno; comprobará algunos de los datos que contengan con referencia á las inscripciones ó asientos á que correspondan; expresará si se llevan por años ó por Ayuntamientos, y copiará literalmente en el acta los epígrafes de las casillas de los diferentes índices que haya en el Registro.

Segundo. El *libro de incapacitados*, incertando los epígrafes que contengan y el último asiento que en él se haya hecho, con la inscripcion del Registro á que se refiera.

Tercero. El *libro de ingresos*, en el que comprobará algunas de las partidas con los asientos de los Registros á que corresponda.

Cuarto. El *inventario* de los libros y documentos de la oficina.

Y quinto. Los legajos de documentos que se conserven en su Archivo, expresando en todo caso el número de estos que contenga cada legajo.

Art. 364. El Visitador hará constar el procedimiento que observe el Registrador para la inscripcion de los documentos, para certificar de la libertad ó gravámen de las fincas y para la formacion de la estadística, el número y retribucion de los auxiliares y el estado material de la oficina.

Art. 365. Si durante la visita se denunciaren verbalmente ó por escrito al funcionario que la practique algunas faltas, informalidades ó fraudes cometidos en la oficina, el Visitador examinará los libros del Registro al efecto de consignar en el acta lo que resultare acerca de los hechos denunciados.

Art. 366. Los Registradores podrán exigir y conservar en su Archivo una copia del acta de visita, cotejada y autorizada por el Escribano ó Secretario que asista á ella.

Art. 367. El Presidente de la Audiencia respectiva examinará las actas de visita y devolverá para que se rehagan las que no hayan sido extendidas en la forma prevenida en los artículos anteriores. Cuando aparezcan faltas ó irregularidades en algun Registro, adoptará las providencias que juzgue oportunas para subsanarlas ó corregirlas sin perjuicio de lo que proceda contra el Registrador. Dichas actas se conservarán en el Archivo de la Audiencia.

Art. 368. El parte que semestralmente debe remitir dicho Presidente al Ministerio de Ultramar, comprenderá los mismos extremos que los expresados para las actas de visita, respecto de todos los Registros de su territorio. Al propio tiempo manifestará los informes que haya adquirido respecto de la conducta pública y privada de los Registradores y del celo y capacidad que demuestren en el desempeño de su cargo.

La Direccion general de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento, en vista de los referidos partes semestrales, resolverá lo que proceda y anotará lo que de ellos resulte en las hojas de servicio y en los expedientes personales de cada Registrador.

Art. 469. El Registrador á quien se prevenga en el acta de visita que rectifique algun asiento, ó subsane alguna falta de formalidad, dará parte al Presidente de la Audiencia por escrito de haberlo verificado luego que lo ejecute, á no ser que por considerar improcedente el acuerdo del Delegado, eleve la oportuna reclamacion á dicha Autoridad.

Tambien se hará constar esta circunstancia en el acta de la visita inmediata á aquella en que se haya notado la falta.

Art. 370. Toda persona que tuviere noticia de cualquiera falta, informalidad ó fraudes cometidos en algun Registro, podrá denunciarlo al Presidente de la Audiencia respectiva verbalmente ó por escrito. El Presidente en su vista adoptará las providencias que juzgue oportunas para averiguar la verdad de los hechos, si creyere pertinente la denuncia.

Art. 371. El Presidente de la Audiencia cuando tuviere noticia de cualquiera falta, informalidad ó abuso cometido en algun Registro de su distrito, mandará practicar en él inmediatamente una visita extraordinaria.

Art. 372. Las consultas de los Registradores á los Jueces de primera instancia y al Presidente de la Audiencia se harán siempre por escrito, debiendo limitarse conforme al artículo 290 de la ley á las dudas que se les ofrezcan acerca de la inteligencia y ejecucion de la misma y de los reglamentos dictados para su aplicacion.

Las dudas y cuestiones que se refieran á la calificacion de la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripcion, ó de la capacidad de los otorgantes, deberán resolverse por los mismos Registradores, bajo su responsabilidad, con arreglo al artículo 26 de la propia ley.

Art. 373. Cuando los Jueces de primera instancia resuelvan por sí las consultas, que con arreglo á la primera parte del artículo anterior se les dirijan, darán cuenta al Presidente de la Audiencia del caso consultado y su resolucion, sin llevarla á efecto.

Si el Presidente de la Audiencia lo aprobare, lo manifestará así al Juez de primera instancia para que se proceda á su cumplimiento: si la desaprobare, dictará providencia en este sentido, pero sin llevarla a efecto, consultando al Ministerio de Ultramar para que resuelva definitivamente.

En los casos de duda se observará el artículo 290 de la ley.

De igual modo procederán los Presidentes de las Audiencias cuando se les hagan consultas directas por los Registradores y se les ofrezca duda acerca de la resolucion.

Las resoluciones de los Jueces de primera instancia y del Presidente de la Audiencia serán siempre motivadas; á las consultas acompañarán su informe razonado.

Art. 374. Los Presidentes de las Audiencias darán cuenta á la Direccion General de todas las consultas que sobre la inteligencia y aplicacion de la Ley Hipotecaria y su Reglamento resuelvan y de aquellas en que aprueben la decision de los Jueces, á cuyo fin deberán estos darles el oportuno conocimiento.

Asímismo remitirán á la expresada Direccion copia de las providencias que se dicten por su autoridad ó la de los Jueces en los expedientes gubernativos, tan luego como sean ejecutorias por haber trascurrido el plazo señalado en el artículo 80 de este Reglamento.

Art. 375. Lo dispuesto en el artículo 372 de este Reglamento y en el 290 de la ley, respecto á la opcion de los Registradores para consultar las dudas que se les ofrezcan con el Presidente de la Audiencia ó con el Juez de primera instancia se entenderá cuando resida el primero en el mismo pueblo del Registro, pues en cualquier otro caso se dirigirá la consulta al Delegado.

TITULO XI.

De la publicidad del Registro.

Art. 376. La manifestacion del Registro que dispone el artículo 294 de la ley se hará á peticion verbal del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos cuyo estado pretenda averiguar.

Art. 377. Los libros del Registro no se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten, sino durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina.

Los interesados á quienes se deniegue la exhibicion podrán recurrir al Delegado, y este, oyendo al Registrador, acordará lo que corresponda.

Art. 378. Los particulares que consulten el Registro podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso, pero sin copiar los asientos ni exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, más que la manifestacion de los libros.

Art. 379. Las certificaciones de asientos de todas clases relativas á bienes determinados comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales, impuestos sobre los mismos bienes en dicho período, que no estén cancelados.

Art. 380. Las certificaciones de asientos de clase determinada, comprenderán todos los de la misma que no estuviesen cancelados, con expresion de no existir otros de igual clase.

Art. 381. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas sobre todos los bienes cuya propiedad estuviese inscrita á favor de las mismas personas.

Art. 382. En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mencion de las canceladas, cuando el Juez ó Tribunal ó los interesados lo exigiesen, y en el caso prevenido en el artículo 306 de la ley.

Art. 383. Cuando la solicitud de los interesados, ó los mandamientos de los Jueces ó Tribunales no expresaren con bastante claridad y precision la especie de certificacion que se exija, ó los bienes, personas ó periodos á que esta ha de referirse, el Registrador devolverá las solicitudes con el decreto marginal siguiente: " Dénse más antecedentes; " y los mandamientos con un oficio pidiendo dichos antecedentes al Juez ó Tribunal.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviese duda sobre los bienes ó asientos á que deba referirse la certificacion, aunque los mandamientos ó solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error ó confusion.

Las Autoridades y funcionarios públicos que necesiten alguna certificacion acudirán al Juez del partido, y este librará mandamiento para que el Registrador la expida, sin honorarios, cuando interese exclusivamente al servicio público.

Art. 384. Cuando en la solicitud ó mandamiento no se expresare si la certificacion ha de darse literal ó en relacion, se dará literal.

Art. 385. Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedicion de certificaciones, luego que estas se extiendan á continuacion, se devolverán á los Jueces ó Tribunales, ó á los interesados en su caso.

Art. 386. Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algun asiento de presentacion por hallarse pendiente de inscripcion el título á que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificacion.

Art. 387. Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificacion estuviese rectificado por otro se inscribirán ámbos literalmente; pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente.

Art. 388. Las solicitudes y las certificaciones se escribirán en el papel del sello correspondiente, segun las prescripciones que rijan sobre la materia.

Art. 389. Las certificaciones se extenderán con arreglo á los modelos respectivos que acompañan á este reglamento, con las condiciones que fueren necesarias, segun la calidad y circunstancias de los asientos que deban comprender.

Art. 390. Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran á diferentes fincas ó personas, se comprenderán todos en una misma certificacion, á ménos que el interesado pretenda que se le dén de ellos certificaciones separadas.

TITULO XII.

De la Direccion general y del Negociado del Registro de la propiedad y del Notariado.

Art. 391. El Negociado del Registro de la propiedad y del Notariado del Ministerio de Ultramar se compondrá: de un Oficial primero, con el sueldo de 8750 pesetas anuales; un Oficial segundo, con el de 7500; tres Auxiliares: uno primero, con el sueldo de 6000 pesetas anuales; uno segundo, con el de 5000; y uno tercero, con el de 4000.

Art. 392. Dicho Negociado dependerá inmediatamente del Director de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento del Ministerio de Ultramar, el cual someterá á la resolucion del Ministro todos los asuntos que se deban decidir con su acuerdo, y dictará por sí las resoluciones que no exijan esta circunstancia.

Art. 393. Además de las atribuciones conferidas al Director por el artículo 281 de la ley, ejercerá las que le competan por el 5.° del reglamento del Ministerio de Ultramar de 1.° de Marzo de 1875, ó por otras disposiciones que se dicten en lo sucesivo.

Art. 394. Una vez provistas las plazas de Oficiales y Auxiliares, conforme á lo prescrito en la segunda de las disposiciones transitorias de la ley, aprobada para la provincia de Puerto-Rico en 6 de Diciembre de 1878, las vacantes que ocurran se proveerán necesariamente por ascenso rigoroso, con arreglo á lo prescrito en el artículo 280 de la ley, y segun el escalafon préviamente establecido, y la última se proveerá por oposicion.

Art. 395. Será indispensable el título de Abogado para tomar parte en los ejercicios de la oposicion á que se refiere el artículo anterior.

Art. 396. Todo lo relativo á los ejercicios de oposicion y á la constitucion del Tribunal que ha de calificarlos, será objeto de un reglamento especial.

Art. 397. Los asuntos del Negociado se distribuirán entre los dos Oficiales, encargándose uno de los relativos al Registro de la propiedad y otro de los del Notariado, asistido cada uno de ellos del número de Auxiliares correspondiente.

Art. 398. En conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 280 de la ley, no podrá separarse á los oficiales y Auxiliares del Negociado sino en el modo y forma que aquel prescribe.

TITULO XIII.

De los Registradores de la propiedad.

SECCION PRIMERA.

NOMBRAMIENTO, FIANZAS, POSESION, PERMUTAS, HONORES Y DISTINTIVO.

Art. 399. Para la provision de las vacantes de los Registros de la propiedad, con arreglo al artículo 317 de la ley, una vez conocida en el Ministerio de Ultramar, se instruirá por la Direccion general á cada uno el oportuno expediente. Si la vacante corresponde á turno de concurso, se anunciará en las Gacetas de Madrid, de la Habana y de Puerto-Rico, señalándose el plazo de treinta dias naturales para la presentacion de solicitudes.

Este plazo empezará á contarse, así para los aspirantes de la Península como para los de Cuba y Puerto-Rico, desde la publicacion de los respectivos anuncios.

Los Registradores de la Península que aspiren á ser nombrados elevarán sus solicitudes al Ministerio de Ultramar por conducto de la Direccion general de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento; y los de Cuba y Puerto-Rico, por conducto del Presidente de la Audiencia respectiva, el cual las remitirá á la referida Direccion general, por el correo inmediato al de la terminacion del plazo.

Si la vacante correspondiese á turno de oposicion, el anuncio de la convocatoria se insertará en el periódico oficial de Madrid ó de la Habana, segun haya de tener lugar en uno ú otro punto.

Cuando sean varios los Registros anunciados, podrán pretenderlos en una misma solicitud, expresando taxativamente los que soliciten, y el órden de preferencia en su caso.

Art. 400. En la Direccion general se llevará un libro destinado á consignar los turnos á que correspondan las vacantes que ocurran, abriéndose un turno especial para los Registros de cada clase.

Para determinar el turno que dentro de cada clase corresponda, se atenderá á la fecha en que la Direccion general tenga noticia oficial de la vacante.

Si en un mismo dia hubiere noticia oficial de dos ó más vacantes de la misma clase, la Direccion fijará el turno que corresponda á cada una.

La provision de los Registros se efectuará con sujecion á las siguientes reglas:

Primera. Para Registro cuya provision corresponda al primer turno, será nombrado el Registrador que entre los solicitantes sea de mejor clase, y entre estos el que resulte con mayor antigüedad en el cargo, teniendo en cuenta las limitaciones consignadas en las reglas primera y tercera del artículo 317 de la ley.

Cuando dos ó más Registradores aspirantes tengan derecho á ser nombrados por ser de la misma clase y contar igual antigüedad, el Gobierno podrá elejir al que estime oportuno.

Segunda. Para Registro cuya provision corresponda al segundo turno, será nombrado el Registrador que entre los aspirantes figure con más antigüedad en el escalafon, y no esté comprendido en la regla tercera del artículo 317 de la ley.

Si hubiese dos ó más con la misma antigüedad, el Gobierno elegirá al que tenga por conveniente.

Tercera. Cuando la provision del Registro corresponda al tercer turno, la Direccion general, apreciando las circunstancias de los Registradores aspirantes, y teniendo presente lo dispuesto en las reglas primera, segunda y tercera del artículo 317 de la ley, formará la oportuna terna, y la elevará al Gobierno para que elija al que ha de ser nombrado entre los que figuran en ella.

Respecto de la categoría y clase de los aspirantes de la Península, informará la Direccion general del ramo del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 401. Las oposiciones para el caso previsto en la regla cuarta del artículo 317 de la ley tendrán lugar alternativamente en la Habana y en Madrid

Constituirán el Tribunal en la Habana:

El Presidente de la Audiencia, ó en su delegacion el de Sala, que presidirá el acto.

El Fiscal de la Audiencia, ó en su lugar el Teniente fiscal.

Un Abogado del Colegio de la capital, designado por el Presidente de la Audiencia.

El Decano del Colegio notarial, ó el que haga sus veces.

Y el Registrador del territorio, que designe el Presidente, el cual desempeñará las funciones de Secretario.

Constituirán el Tribunal en Madrid:

El Director general de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento del Ministerio de Ultramar ú otro funcionario de igual categoría que designe el Ministro, que será el Presidente; un Catedrático de la Facultad de Derecho, un Registrador de la propiedad, un Abogado y un Oficial de la Direccion, que desempeñará las funciones de Secretario. Todos serán nombrados de Real órden por el Ministro de Ultramar para cada una de las oposiciones que se celebren.

La Direccion general determinará el turno de las oposiciones.

Los aspirantes para ser admitidos á oposicion deberán acreditar préviamente que reunen las condiciones que marca el artículo 312 de la ley, y que no se hallan comprendidos en alguno de los casos del 313 de la misma.

Un reglamento especial determinará los ejercicios que deben practicar los opositores.

Concluida la oposicion, el Tribunal hará la clasificacion; y estimando el resultado de los ejercicios, formulará propuesta en terna á favor de los que considere más dignos.

Art. 402. Los Registradores que soliciten su traslacion á otros Registros adquirirán desde que tomen posesion la categoría del Registro que obtengan y perderán la del Registro en que deben cesar, á los efectos del artículo 317 de la ley. Comunicado oficialmente el nuevo nombramiento y prévia órden del Delegado deberán cesar en el desempeño del Registro, y se hará cargo de la oficina el Promotor fiscal en los términos prevenidos en el artículo 431, debiendo no obstante permanecer el Registrador en el mismo pueblo para asistir á la visita extraordinaria hasta que se consignen los datos á que se refieren los artículos 362 y 363.

Obtenido el nombramiento para un Registro de la propiedad, deberá el interesado sacar el correspondiente título si ingresare en el cuerpo ó ascendiere de clase.

Si el interesado se halla en la Península, tendrá el plazo de cuarenta y cinco dias desde la fecha del nombramiento para obtener el título y acreditar su embarque. Si se halla en Cuba ó Puerto-Rico el plazo para obtener el título será de tres meses.

Para tomar posesion, y prévia aprobacion de la fianza correspondiente, tendrán el plazo de quince dias desde la aprobacion de la misma.

Estos plazos no podrán prorogarse sino mediando justa causa debidamente acreditada.

Art. 403. La fianza puede prestarse en metálico, efectos públicos ó en fincas situadas en la Isla.

Se consideran efectos públicos los títulos de la Deuda pública, obligaciones generales por ferro-carriles y cualesquiera otros que por disposiciones especiales ó generales del Gobierno sean admisibles para garantir obligaciones á favor del Estado.

Los efectos públicos que se ofrezcan como fianza serán admitidos solamente por el mayor precio publicado que hubieren obtenido segun la última cotizacion oficial conocida el dia en que se constituya el depósito.

Art. 404. La fianza en efectos públicos sólo podrá constituirse en la Caja general de Depósitos á calidad de depósito necesario con la expresion siguiente:

"Fianza que presta D. N. N. para responder de su gestion como Registrador de la propiedad de.... del distrito de la Audiencia de... á disposicion del Presidente de la misma."

La fianza en metálico se constituirá en dicho establecimiento ó en el que el Gobierno tenga señalado para estos casos en la capital de la Isla.

La fianza en fincas sólo podrá constituirse en la Isla.

Art. 405. La fianza en fincas se constituirá por escritura pública de hipoteca, que otorgará el que fuere dueño del inmueble por la cantidad que esté señalada al Registro y un cincuenta por ciento más para costas y gastos en su caso, expresándose que queda á disposicion del Presidente de la Audiencia respectiva para responder del buen desempeño del cargo por el Registrador electo.

Otorgada la escritura se presentará en el Registro de la propiedad para su inscripcion si procede.

Art. 406. Constituida la fianza en metálico ó efectos públicos, presentará el Registrador electo en el plazo señalado en el art. 402 al Presidente de la Audiencia respectiva el título de su nombramiento, el resguardo del depósito, y en su caso la última cotizacion oficial de la Bolsa.

Si la fianza se hubiere prestado en fincas, presentará el electo con el correspondiente título la escritura de hipoteca, una certificacion en relacion de cargas, librada con fecha posterior á la de la inscripcion de aquella, y otra certificacion expedida por la Administracion económica de la provincia, en que conste la renta que se haya computado al inmueble hipotecado en el último quinquenio para reparto de la contribucion territorial.

El Presidente de la Audiencia, teniendo en cuenta el importe de la fianza señalada al Registro, examinará los documentos respectivos y dictará providencia, bien aprobándola y admitiéndola ó bien declarando que no há lugar á ello, expresando en este último caso el defecto de que adolezca.

Los resguardos de los depósitos se devolverán á los interesados, quedando copia certificada en la Secretaría de la Audiencia.

Para que proceda la aprobacion de la fianza hipotecaria será indispensable que capitalizada al cuatro por ciento la renta anual que produzca el inmueble, segun la certificacion de la Administracion económica, resulte con un valor en venta que exceda al doble del que representen todas las cargas que tuviere inclusa la de la nueva fianza.

La providencia que dictare el Presidente de la Audiencia se comunicará al interesado en el dia siguiente al de su fecha.

Si no fuere favorable á la admision de la fianza, podrá el Registrador electo apelar para ante la Direccion general, subsanar el defecto de que dicha fianza adolezca, ó constituir otra en el término que prudencialmente fije el Presidente de la Audiencia.

En caso de apelacion, el Presidente de la Audiencia elevará con su informe todos los antecedentes á la Direccion general para la resolucion que proceda.

Si esta fuere confirmatoria, el interesado deberá subsanar el defecto, ó constituir nueva fianza en el término que fije la Direccion.

Art. 407. El Registrador electo que prefiera hacer uso del Derecho que le concede el art. 319 de la ley, acudirá al Presidente de la Audiencia dentro del plazo señalado en el artículo 402 de este reglamento, presentando su correspondiente título, y solicitando que se designe el establecimiento público en que haya de ingresar la cuarta parte de los honorarios que devengue.

El Presidente de la Audiencia expedirá la oportuna órden para que se admitan estos depósitos como necesarios y en concepto de fianza para responder del buen desempeño del cargo.

Art. 408. Los Registradores constituirán los expresados depósitos en la forma y plazos que estimen convenientes, con tal que al verificarse la visita trimestral presenten el recibo de la entrega de la cuarta parte de todos los honorarios devengados desde la visita anterior hasta cinco dias ántes de aquella.

En las actas de las visitas ordinarias se hará expresa mencion de esta circunstancia.

Luego que la parte de honorarios depositada por el Registrador baste para cubrir la cantidad señalada para la fianza de su cargo, se constituirá esta con dicha suma en la forma ordinaria, y cesará la obligacion de hacer nuevo depósito.

Art. 409. Los registradores de la propiedad podrán sustituir en todo tiempo sus respectivas fianzas con cualquiera otra de las señaladas en el artículo 403, para cuyo efecto lo solicitarán del Presidente de la Audiencia respectiva, quien no expedirá la órden de devolucion ó de cancelacion en su caso sin que préviamente haya aprobado la constituida de nuevo con sujecion á las prescripciones del presente título.

Art. 410. La fianza prestada para un Registro servirá para cualquier otro que obtenga el interesado por todo el valor

que se la hubiese dado al constituirse, sin perjuicio del aumento que deba hacer si al Registro que pasa á desempeñar estuviese asignada mayor fianza.

Art. 411. Para la devolucion de la fianza prestada por los Registradores propietarios deberá el interesado ó sus herederos solicitar del Juez de primera instancia del partido en que últimamente hubiere servido que se anuncie en la *Gaceta de la Habana y Boletin oficial* de la provincia cada seis meses durante tres años haber cesado en el desempeño de su cargo citándose á los que tengan que deducir alguna reclamacion para que dentro del referido plazo la presenten ante los Jueces de primera instancia de los partidos en que hubiere servido, á cuyo efecto se expresarán estos en el anuncio.

Trascurridos los plazos sin que se haya deducido demanda alguna, se elevará ante el Presidente de la Audiencia el oportuno certificado, con otro del Jefe económico de la provincia, en que conste que tampoco hay reclamacion contra el Registrador por responsabilidad contraida en el desempeño de su cargo.

Cuando la devolucion se solicite por un Registrador interino se anunciará cada mes por espacio de un semestre, y trascurrido este se decretará si procediere la devolucion.

El Registrador que hubiere tenido á su cargo diferentes Registros, y solicitase la devolucion de su fianza, acreditará que esta no se halla sujeta á responsabilidad, y que ha trascurrido el plazo señalado en el artículo 320 de la ley, con certificaciones de los Jueces de primera instancia en cuyos partidos haya desempeñado sus funciones.

La devolucion se verificará en virtud de órden motivada del Presidente de la Audiencia.

Art. 412. Aprobada la fianza, ó designado el establecimiento público en que se haya de depositar la cuarta parte de honorarios, el Presidente de la Audiencia dispondrá que se ponga el *Cúmplase* al título del Registrador electo, y que prévio juramento se le dé posesion por el Delegado, á cuyos efectos expedirá la oportuna órden.

Art. 413. Los Registradores prestarán ante los respectivos Delegados juramento de fidelidad al Rey, y de cumplir todas las obligaciones que las leyes les imponen.

Una vez prestado juramento, no será necesario volverlo á prestar para tomar posesion de otros Registros.

Art. 414. Los Registradores tomarán posesion de su cargo dentro de los quince dias siguientes á aquel en que el

Presidente de la Audiencia hubiese expedido la oportuna órden al Delegado. Dicho plazo podrá prorogarse por el Presidente mediante justa causa.

Art. 415. El Delegado, en virtud de la carta-órden del Presidente, y prévio el juramento en su caso, dará posesion al Registrador nombrado, haciendo que se le entreguen por inventario, á su presencia y ante el Escribano ó Secretario respectivo, los libros y papeles del Registro, extendiendo un acta de la diligencia.

Esta acta se remitirá original al Presidente de la Audiencia, quedando una copia autorizada en poder del Registrador.

Art. 416. Todo nombramiento de Registrador en virtud de oposicion, traslacion ó permuta se publicará necesariamente en las Gacetas de Madrid, de la Habana y de Puerto-Rico.

El Registrador electo que sin justa causa debidamente acreditada dejase trascurrir los plazos señalados para obtener el título, acreditar su embarque, prestar fianza ó tomar posesion, se considerará renunciante, y perderá el derecho adquirido por su nombramiento.

Art. 417. La Direccion llevará un expediente á cada Registrador, en el cual, además de los antecedentes relativos á su nombramiento, se consignarán:

Primero. Las faltas que cometan y resulten de las actas de visita ó de las comunicaciones del Presidente de la Audiencia respectiva.

Segundo. Las reclamaciones judiciales ó gubernativas á que dé lugar su conducta.

Art. 418. Los Registradores de la propiedad que deseen permutar deberán dirigir sus solicitudes al Gobierno por conducto del Presidente de la Audiencia respectiva.

Para la concesion de la permuta deberán concurrir las circunstancias siguientes:

Primera. Que los permutantes se hallen en posesion de Registros de igual clase.

Segunda. Que no sean entre sí parientes dentro del cuarto grado civil de consaguinidad ó afinidad legítima en línea recta ó colateral, circunstancia que afirmarán bajo su responsabilidad en la solicitud.

Tercera. Que medie y se acredite justa causa.

Concurriendo las precedentes circustancias, la Direccion elevará el expediente con su informe al Ministro de Ultramar para la resolucion definitiva.

El Gobierno podrá acceder á la permuta entre Registradores de categoría distinta cuando concurran causas extraordinarias y prévia audiencia del Consejo de Estado, cuyo informe se publicará en la Gaceta juntamente con la Real disposicion en que se acceda á la permuta.

Art. 419. Los Registradores tendrán el carácter de empleados públicos para todos los efectos legales, pero con sujecion á las disposiciones de este reglamento.

Art. 420. Los Registradores tendrán el tratamiento de Señoría en los actos públicos y dentro de la oficina, y usarán como distintivo la medalla concedida á los de su clase en la Península por Real decreto de 10 de Octubre de 1864.

SECCION SEGUNDA.

LICENCIAS Y SUSTITUCIONES.

Art. 421. Los Registradores no se ausentarán sin licencia. Los Delegados pueden conceder á los Registradores permiso para ausentarse por ocho dias.

En ningun caso se concederá licencia si no queda sustituto en el Registro.

Caducará la licencia de que no se haga uso dentro del mes de su concesion, contado desde la fecha en que se comunique al interesado.

Los Delegados darán cuenta en todo caso al Presidente de la Audiencia respectiva, y éste á la Direccion, de la fecha en que los Registradores usen de la licencia ó autorizacion para ausentarse y del dia en que vuelvan á encargarse del Registro, para anotarlo en los respectivos expedientes personales.

Art. 422. Los Registradores podrán pedir licencia para no asistir á la oficina del Registro por causa de enfermedad ó por algun motivo grave que les obligue á ausentarse temporalmente del pueblo de su residencia.

Art. 423. Las solicitudes de licencia se dirijirán al Presidente de la Audiencia por conducto del Juez de primera instancia.

Si se pidiere licencia por causa de enfermedad, acompañará á la solicitud una certificacion de facultativo que la justifique.

Art. 424. El Juez, al dar curso á la solicitud de licencia, informará lo que se le ofreciere acerca de los motivos en que

se funde, y de si podrá afectar al buen desempeño del servicio la ausencia del Registrador. Antes de dar el Juez dicho informe averiguará si el sustituto nombrado, puede reemplazar al Registrador.

Art. 425. El Presidente de la Audiencia, si lo creyere conveniente, y en vista de los informes y noticias que adquiera sobre la exactitud de los hechos alegados, podrá conceder hasta dos meses de licencia.

Si la licencia fuere solicitada para ausentarse de la Isla, y por mayor plazo, sólo podrá concederse por el Ministerio de Ultramar, ó anticiparse por el Gobernador General en caso de urgencia, y con los requisitos prevenidos para las de los funcionarios de la Administracion de justicia.

Art. 426. El Gobernador General, y el Presidente de la Audiencia en su caso, darán cuenta al Ministerio ó á la Direccion, de las licencias que anticipen ú otorguen á los Registradores, expresando las causas que las motiven, y de las que nieguen, con igual expresion del fundamento de su negativa.

En el expediente de cada Registrador se anotarán las licencias que pidan ó se les concedan.

Art. 427. Puede ser nombrado sustituto del Registrador cualquier español de estado seglar, mayor de 25 años, exceptuando los Notarios y Escribanos de actuaciones.

Art. 428. Siempre que el sustituto haya de reemplazar al Registrador propietario, se dará conocimiento préviamente al Delegado, expresando si tiene lugar la sustitucion por enfermedad ó por ausencia legítima, únicas causas que pueden autorizarla.

En caso de muerte ó imposibilidad física del sustituto que desempeñe legalmente el Registro, se encargará inmediatamente de su despacho el Promotor Fiscal, hasta que el Registrador regrese á su destino, nombre nuevo sustituto ó desaparezca la imposibilidad.

Art. 429. El sustituto que reemplace al Registrador durante su ausencia ó enfermedad no tendrá derecho á otra retribucion que la que con él mismo y de su cuenta hubiere concertado.

Art. 430. Si al pedir licencia un Registrador no estuviere en aptitud de reemplazarle el sustituto nombrado, lo expresará así el Juez en sn informe, y el Presidente suspenderá su resolucion hasta que haya aprobado el nombramiento de otro sustituto.

SECCION TERCERA.

REGISTRADORES INTERINOS.

Art. 431. Tan pronto como sea conocida por el Delegado la vacante de un Registro ó la suspension de un Registrador, dispondrá que provisionalmente se haga cargo de la oficina el Promotor Fiscal del partido, y en su defecto ó en caso de imposibilidad su sustituto.

En las poblaciones donde haya más de un Juzgado de primera instancia, el Delegado encargará del Registro al Promotor fiscal que estime oportuno.

Los Promotores fiscales y sustitutos estarán relevados en estos casos de prestar fianza.

Hecho cargo de la oficina el Promotor Fiscal ó su sustituto, procederá el Delegado á practicar, con citacion del Registrador, si existiere, ó en otro caso de sus herederos ó personas que los representen, una visita extraordinaria, con sujecion á lo dispuesto en el art. 354; debiendo empezar por consignar los datos á que se refieren los artículos 362 y 363, para que despues de extendida la correspondiente acta pueda darse posesion al interino, sin perjuicio de continuar la visita en los términos prevenidos en los artículos 360, 361 y 364.

Art. 432. El nombramiento de los Registradores interinos se hará por el Presidente de la Audiencia respectiva, recayendo, siempre que fuere posible, en personas que tengan las condiciones de idoneidad expresadas en el artículo 312 de la ley; pero en ningun caso podrá recaer en quien no sea Letrado.

Serán preferidos para el desempeño interino de Registros los Registradores de la propiedad que en caso de fuerza mayor se vieren privados del ejercicio de sus respectivos cargos, y los que ya hubieren sido Registradores interinos.

Art. 433. Cuando la vacante del Registro tuviere lugar por defuncion del Registrador propietario, el Delegado dará parte al Presidente de la Audiencia, remitiendo nota de los Abogados del partido en quienes pueda recaer el nombramiento de Registrador interino.

Al comunicar el Presidente de la Audiencia á sus Delegados los nombramientos de Registradores interinos, ordenarán que, prévio el oportuno juramento, se les dé la posesion

con arreglo á lo prevenido en el párrafo cuarto del artículo 431 y señalarán el establecimiento público en que debe depositarse la cuarta parte de los honorarios.

El Presidente de la Audiencia acordará la suspension de los Registradores interinos cuando hubiese motivo fundado para ello.

Así de las vacantes, como de los nombramientos interinos y suspensiones que acuerde el Presidente, se dará cuenta á la Direccion General.

La Direccion general decretará la remocion de los Registradores interinos cuando se acredite en expediente instruido al efecto alguna falta relativa al ejercicio del cargo, ó á su conducta pública ó privada.

Art. 434. Los Registradores interinos deberán prestar fianza á satisfaccion del Presidente de la Audiencia, ó sujetarse á lo dispuesto en el artículo 319 de la ley.

SECCION CUARTA.

REMOCION, TRASLACION, CORRECCION DISCIPLINARIA, SUSPENSION, RESPONSABILIDAD Y JUBILACION DE LOS REGISTRADORES.

Art. 435. La remocion de los Registradores procederá de derecho cuando por sentencia judicial se declarase la misma ó se impusiese pena correccional ó aflictiva, y podrá decretarse por el Gobierno cuando hubiere causa legítima para ello.

Art. 436. Se consideran causas legítimas para acordar la remocion de los Registradores:

Primera. Haberse presentado ó haber sido judicialmente declarados en estado de quiebra ó de concurso.

Segunda. Ser indignos de ejercer su cargo por su conducta viciosa, por su comportamiento poco honroso, ó por su habitual negligencia en el cumplimiento de sus deberes.

Tercera. Ausentarse del punto donde radique el Registro sin la correspondiente licencia ó autorizacion, desobedecer gravemente las órdenes de sus superiores relativas al ejercicio de su cargo, ó faltar á la debida subordinacion jerárquica.

Cuarta. Haber sufrido tres correcciones disciplinarias como Registradores.

Quinta. Ser deudores á los fondos públicos como segundos contribuyentes.

Sexta. No haber satisfecho la indemnizacion á que se refiere el artículo 337 de la ley dentro de los diez dias siguientes al de la notificacion de la sentencia firme que contuviere la condena.

Sétima. No tener corrientes los índices del Registro.

Octava. Ejecutar ostensiblemente actos contrarios á las instituciones que rijan al pais.

Art. 437. Son causas legítimas para la traslacion de los Registradores.

Primera. No gozar de buen concepto en la poblacion.

Segunda. Mezclarse en asuntos políticos en el distrito, salvo el ejercicio del derecho de sufragio.

Tercera. Cualesquiera otras circunstancias especiales y graves, ó consideraciones de órden público muy calificadas.

Art. 438. Cuando la Direccion ó los Presidentes de las Audiencias tuvieren noticia de que algun Registrador habia dado motivo para su remocion ó traslacion, ordenarán al Delegado respectivo que instruya expediente, en el que serán oidas las Autoridades locales y las personas que juzgue conveniente el Presidente de la Audiencia. Practicadas las pruebas necesarias, el Delegado lo remitirá con su informe al Presidente; y si este estimare que no resultaba cargo contra el Registrador, lo elevará á la Direccion general. Si creyese procedente la remocion, traslacion ó correccion disciplinaria, formulará el cargo y dará vista del expediente al interesado para que en término de ocho dias lo conteste y proponga prueba que habrá de practicarse ante el Delegado, señalándose para esta diligencia un plazo prudencial. Terminada la prueba se devolverá el expediente al Presidente de la Audiencia, quien con su informe lo remitirá á la Direccion general, la cual propondrá la resolucion que entienda más acertada. Si esta no fuere favorable, se remitirá el expediente en consulta al Consejo de Estado.

El Gobierno en vista de todo resolverá lo que crea mas procedente.

En los casos en que la remocion proceda de derecho, los Jueces y Tribunales remitirán á la Direccion general certificacion de la sentencia.

El Presidente de la Audiencia dará cuenta á la Direccion general de la providencia mandando instruir el expediente, con expresion de la causa que lo motiva.

Art. 439. Decretada la traslacion de un Registrador, se llevará á efecto tan pronto como haya vacante no anunciada

de la misma clase y análogos productos del Registro que desempeñe.

Esta traslacion no producirá alteracion alguna en el escalafon.

El Registro que pase á desempeñar no consume turno para los efectos del artículo 400 de este reglamento.

Si el Registrador trasladado no se presentare á prestar fianza ó tomar posesion dentro de los plazos legales, se entenderá que renuncia, y será definitivamente excluido del Cuerpo de Registradores.

Art. 440. Los Registradores de la propiedad estarán sujetos á la jurisdiccion disciplinaria en los términos que establece este reglamento.

Art. 441. La jurisdiccion disciplinaria sobre los Registradores de la propiedad será ejercida:

Por los Presidentes de las Audiencias.

Por la Direccion general de Gracia y Justicia del Ministerio de Ultramar.

Art. 442. Los Registradores de la propiedad serán corregidos disciplinariamente:

Primero. Cuando de palabra, por escrito ó por obra, faltaren al respeto á sus superiores jerárquicos, entendiéndose por tales para este efecto los Delegados, ya sean Jueces de primera instancia ó municipales, los Visitadores, Presidentes de las Audiencias y Direccion general.

Segundo. Cuando fueren morosos ó negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales.

Tercero. Cuando faltaren al decoro dentro ó fuera de la oficina.

Cuarto. Cuando su conducta moral ó sus vicios les hicieren desmerecer en el concepto público y no haga el Gobierno uso de la facultad que le concede el artículo 322 de la ley.

Quinto. Cuando en las operaciones de Registro infringieren las disposiciones legales y no hiciese uso el Gobierno de dicha facultad.

Art. 443. Pueden promover la correccion de los Registradores de la propiedad:

Los particulares, aunque no sean directamente agraviados.

Los Delegados.

Los Presidentes de las Audiencias.

La Direccion general.

Art. 444. El procedimiento para imponer la correccion se acomodará á las siguientes reglas:

Primera. Los particulares formularán la queja ante el Juez delegado respectivo acompañando los documentos en que la funden, ó proponiendo la prueba que estimen oportuna, la cual deberá practicarse en el término de ocho dias. El Delegado dará vista de todo al Registrador para que en el término de tres dias conteste por escrito y proponga, si quiere, prueba en contrario, que tambien deberá practicarse dentro de ocho dias, y al siguiente remitirá el expediente con su informe al Presidente de la Audiencia, quien podrá pedir nuevos antecedentes si lo estima necesario, y en vista de todo declarará que no há lugar á la correccion, ó impondrá la que crea procedente con sujecion á lo dispuesto en el artículo 449. De la resolucion del Presidente de la Audiencia podrá acudirse en queja á la Direccion general, y su decision causará estado.

Segunda. Iguales trámites se observarán cuando la correccion se promueva de oficio por los Delegados ó el Presidente de la Audiencia.

Art. 445. La Direccion general podrá corregir disciplinariamente á los Registradores de la propiedad sin prévia formacion de expediente, con apercibimiento, reprension ó multa cuando cometan faltas de subordinacion ó de respeto á la Direccion ó de cumplimiento á órdenes de la misma.

En los casos del número cuarto del artículo 442, la Direccion general deberá remitir los antecedentes al Delegado por conducto del Presidente de la Audiencia.

El Delegado se ajustará para la instruccion del expediente á lo dispuesto en el artículo anterior, con la sola diferencia de remitirlo con su informe por el mismo conducto á la Direccion general para que esta resuelva lo procedente.

El Registrador que se crea injustamente corregido podrá recurrir en queja al Ministro de Ultramar, y la resolucion de este causará estado.

Art. 446. El término para alzarse de la providencia del Presidente de la Audiencia ó de la Direccion general será de un mes, contado desde el dia siguiente al en que se comunique la imposicion de la correccion.

No se dará curso á la solicitud de alzada si préviamente no acredita haber satisfecho la multa impuesta.

Art. 447. La tramitacion de los expedientes que se instruyan por las faltas á que se refiere el número quinto del artículo 442 se ajustará á lo dispuesto en la ley y este reglamento.

Dichos expedientes se instruirán de oficio y sin devengar derechos algunos arancelarios cuando se declare probada en todo ó en parte la falta denunciada. Si en definitiva se declara notoriamente improcedente la queja ó la denuncia, los referidos derechos se abonarán por la persona que los haya formulado.

Art. 448. Los demás expedientes se instruirán siempre de oficio y sin exaccion de derechos arancelarios.

Art. 449. El Presidente de la Audiencia puede imponer á los Registradores de la propiedad las siguientes correcciones disciplinarias:

Apercibimiento.

Reprension.

Multa hasta mil pesetas (doscientos pesos).

La Direccion general podrá además imponer las siguientes:

Suspension por espacio de tres meses á un año.

Privacion de ascenso y traslacion por espacio de uno á tres años.

Estas correcciones sólo se impondrán por faltas comprendidas en los números cuarto y quinto del artículo 442.

En el caso de suspension, se procederá inmediatamente al nombramiento de Registrador interino con sujecion á este reglamento.

Art. 450. No se entienden correcciones disciplinarias los apercibimientos y advertencias que se hagan á los Registradores al resolver los recursos gubernativos contra la calificacion de documentos hecha por los mismos.

Art. 451. Los Presidentes de las Audiencias darán cuenta á la Direccion general de la incoacion y del resultado de los expedientes para que se anoten en los personales de los respectivos interesados.

Art. 452. Además de la suspension que puede imponerse segun el artículo 449, los Registradores serán suspendidos gubernativamente de sus cargos:

Primero. Cuando no hubieren depositado la cuarta parte de los honorarios devengados, como previene el artículo 288 de la ley.

Segundo. Cuando condenados por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios no repusieren la fianza ó ase-

gurasen á los reclamantes las resultas de sus respectivos juicios en el término fijado en el artículo 340 de la ley.

Tercero. Cuando admitida contra el Registrador demanda civil por faltas cometidas en el ejercicio de su cargo, y decretada la anotacion preventiva sobre sus bienes, con arreglo al artículo 342 de la ley, no pudiese tener este efecto por carecer de ellos, ni asegurase aquel suficientemente las resultas del juicio, como dispone el artículo 340 de la ley.

Cuarto. Cuando procesado criminalmente el Registrador se dictase auto de prision que fuere consentido ó ejecutoriado.

Quinto. Cuando se instruyese el expediente de remocion con arreglo al artículo 322 de la ley.

En los casos de los números primero, segundo, tercero y cuarto de este artículo, decretará la suspension el Presidente de la Audiencia respectiva, y en los del número quinto la acordará la Direccion general si lo estima oportuno.

Art. 453. El Registrador suspendido de su cargo por alguna de las causas comprendidas en los números cuarto y quinto del artículo anterior, tendrá derecho, si se le alzase despues la suspension á la mitad líquida de los honorarios percibidos por el Registrador interino, quien para el efecto deberá depositar mensualmente la indicada suma en la Escribanía del Juzgado de primera instancia á disposicion del Presidente de la Audiencia.

El Registrador interino no podrá, en los casos del artículo anterior, invertir en la retribucion de los Auxiliares mayor cantidad que la destinada á este objeto por su antecesor sin obtener para ello del Presidente una autorizacion especial.

Art. 454. La sentencia firme que condenare al Registrador á indemnizar los perjuicios que sus actos hubieren irrogado á particulares, no se publicará en la *Gaceta* de la Isla ni en los *Boletines Oficiales*, si en el término de ocho dias, contados desde su notificacion, se verificase el pago de lo debido, ó se consignase la cantidad necesaria al efecto.

Cuando la sala de justicia de la Audiencia respectiva dicte sentencia firme condenando á un Registrador al abono de daños y perjuicios, dispondrá que, al mismo tiempo que esta se notifique á las partes se remita una copia de ella al Presidente de la Audiencia para que en su vista, con la oportunidad conveniente, adopte las medidas que juzgue necesarias.

Art. 455. Conforme á lo prevenido en el artículo 311 de la ley, los Registradores podrán ser jubilados á su instan-

cia cuando cumpliesen sesenta años de edad, y al efecto deberán acudir al Gobierno por conducto del Presidente de la Audiencia respectiva y de la Direccion General en solicitud ratificada ante el Juez de primera instancia del partido, y acompañada de la partida de bautismo.

Cuando cumplieren los sesenta y cinco años de edad podrá el Gobierno jubilarlos por esta sola causa, y cumplidos los setenta deberán ser jubilados.

Art. 456. El Registrador que desee obtener su jubilacion por imposibilidad física ó intelectual, deberá presentar solicitud al Presidente de la Audiencia acompañada de certificacion facultativa.

En su vista el Presidente dará órden al Delegado para que se practique un reconocimiento por el forense y dos facultativos más.

Verificado el reconocimiento deberán los que lo hayan practicado, prestar ante el Juzgado declaracion jurada haciendo constar con la debida expresion:

Primero. La clase de enfermedad de que adolece.

Segundo. Si es de tal naturaleza que le inhabilita para el despacho de la oficina.

Tercero. Si á su juicio la imposibilidad es perpétua ó temporal.

En vista de esta declaracion el Delegado elevará el expediente al Presidente de la Audiencia, quien lo remitirá con su informe á la Direccion general, la cual, apreciando la prueba practicada propondrá que se conceda ó se niegue la jubilacion, y el Gobierno resolverá lo que crea procedente.

La Direccion general y los Presidentes de las Audiencias podrán de oficio mandar instruir expediente para la jubilacion de los Registradores cuando haya motivos para suponer que están imposibilitados física ó intelectualmente, observándose los trámites establecidos en los párrafos precedentes.

Art. 457. Los Registradores que hayan sido jubilados por imposibilidad deberán volver al servicio activo si en expediente que al efecto instruirá el Delegado, y en el cual se recibirá declaracion jurada, del forense y dos Facultativos más, se acreditare que se hallan con la correspondiente aptitud.

Decretada la reposicion, se efectuará el nombramiento en la forma establecida en el artículo 439.

SECCION QUINTA.

DE LA ESTADÍSTICA.

Art. 458. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 324 de la ley, los Registradores, al formar los estados exigidos por el mismo, observarán las siguientes prevenciones:

Primera. Se comprenderán en los estados todos los datos que resulten de los títulos presentados en el Registro dentro del año, cualquiera que sea su fecha, siempre que se hayan inscrito en el mismo período. Los documentos pendientes de inscripcion dentro del término legal, al año inmediato figurarán en los estados del mismo.

Segunda. No se comprenderán en los estados las anotaciones preventivas.

Tercera. Al consignar en sus respectivos lugares los honorarios de los Registradores, se hará de todos los devengados, aunque por cualquiera causa no se hubieren percibido. Se comprenderán asimismo, no solo los devengados por la inscripcion ó asiento principal, sino todos los que el documento haya ocasionado, como asiento de presentacion, notas marginales, notas al pié de los títulos, etc.

Cuarta. La carencia de alguno de los datos que los estados exigen, así como cualquiera particularidad relativa al servicio estadístico, se expondrá concisamente y con claridad, por nota, para la resolucion y efectos que procedan.

Quinta. Al pié de cada estado aparecerá la fecha de su formacion, pondrá el Registrador su firma entera y se estampará el sello de la oficina. Los Registradores tendrán además presentes las observaciones referentes á cada uno de los estados que se consignan al pié de los respectivos modelos.

De toda mencion favorable ó adversa á que el servicio estadístico diere lugar se extenderá nota en el expediente personal del Registrador á que se refiera.

TÍTULO XIV.

De los honorarios de los Registradores.

Art. 459. Los honorarios que se devenguen con arreglo al título XII de la ley pertenecerán íntegramente á los Registradores que los cobrarán al contado y en dinero metálico.

Art. 460. Para el efecto de que el Registrador pueda reclamar los honorarios devengados, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 349 de la ley, se considerará inmediatamente interesada en la inscripcion la persona á cuyo favor se hubiere inscrito ó anotado el derecho ó expedido la certificacion, ó la persona que hubiere solicitado dicha inscripcion.

Si hecha la inscripcion ó anotacion de un título se presentare otro traslativo de dominio de la misma finca ó derecho á que aquel se refiera, y no hubiese percibido el Registrador los honorarios devengados por su despacho, no podrá excusar la inscripcion ó anotacion solicitada, pero la persona á cuyo favór se haga la nueva inscripcion ó anotacion quedará obligada al pago de los honorarios devengados y no percibidos por el despacho del título anterior.

Art. 461. Cuando el título que se presente en el Registro para su inscripcion ó anotacion no expresare el valor del inmueble ó del derecho real en él comprendido, deberán los interesados acompañar el documento que acredite dicho valor, ó en su defecto declaracion jurada y firmada, á fin de que el Registrador pueda regular sus honorarios con arreglo á Arancel, y quedando responsables los firmantes de cualquier engaño ó simulacion cometidos.

Cuando el Registrador tuviere fundado motivo para suponer que en el título presentado, ó en el documento ó declaracion que se acompañase se alteraba el verdadero valor del inmueble en detrimento de sus intereses y de los de la Hacienda, podrá pedir al Ayuntamiento, y éste deberá facilitarle noticia oficial de la renta anual que se supone produce el inmueble segun los cuadernos de la riqueza pública imponible. Si capitalizada esa renta al tres por ciento en las fincas rústicas y al cinco en las urbanas resultare en efecto que la finca es de más valor, percibirá sus honorarios con arreglo á éste, y expresará en la inscripcion ó anotacion, á más del valor dado por las partes, el computado segun los datos suministrados por el Ayuntamiento, debiendo conservar archivado el oficio en el legajo correspondiente.

Para la regulacion de los honorarios devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la propiedad al importe de la suma por la que se libró el mandamiento cuando el valor de la finca ó derecho real anotado alcance á cubrir dicha suma; si no alcanzare, se ajustarán para

este efecto al valor de la finca ó derecho real sobre que recaiga la anotacion.

Art. 462. El Estado, la Provincia y el Municipio abonarán los honorarios de las inscripciones que manden extender relativas á los bienes ó derechos reales que sean inscribibles con arreglo al artículo 26; pero cuando se refieran á fincas que se enajenen, se incluirá su importe en los gastos del expediente de subasta que deben abonar los compradores.

Art. 463. Los Registradores no percibirán cantidad alguna por razon de honorarios, sin dar al interesado el oportuno recibo en que consten todas las circunstancias que expresa el artículo 289.

Art. 464. Para proceder el Registrador á la cobranza de sus honorarios por la vía de apremio, segun lo dispuesto en el artículo 350 de la ley, formará la oportuna cuenta, con expresion del nombre y apellido del deudor, clase y fecha de las operaciones verificadas en el Registro por las que se hubiesen devengado los honorarios, importe de éstos y números del Arancel aplicados.

El Registrador presentará escrito al Juez municipal ó al de primera instancia del partido en donde radique el Registro segun la entidad de la reclamacion, acompañando la cuenta expresada en el párrafo anterior, y el juez respectivo despachará el mandamiento, procediéndose en seguida al pago por la vía de apremio en la forma prevenida en la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuando fueren varios los créditos que tuviera el Registrador contra uno ó más deudores, podrán comprenderse todos en una sola relacion, y para determinar la competencia del Juzgado se atenderá al total á que asciendan las cantidades reclamadas.

Art. 465. Cuando la persona que deba satisfacer los honorarios devengados por el Registrador estime que son excesivos, podrá acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en solicitud de que se regulen y declare cuáles han de ser los que debe percibir el Registrador, consignando préviamente en la Escribanía del Juzgado de primera instancia la cantidad que representen. El Presidente de la Audiencia pedirá informe al Registrador, y resolverá lo que estime más justo.

Si se hubiere entablado el procedimiento de apremio, y el interesado no se conformase con la cuenta del Registrador, dirigirá la instancia á que se refiere el párrafo anterior por

conducto del Juzgado que entienda en el asunto, el cual, despues de consignada la cantidad ó practicado el embargo, suspenderá los procedimientos y elevará la instancia al Presidente de la Audiencia para la resolucion oportuna, prévios los trámites del párrafo anterior.

De las resoluciones de los Presidentes de las Audiencias podrán alzarse los interesados á la Direccion General.

Art. 466. La accion para reclamar los honorarios prescribirá á los tres años, contados desde la fecha en que los hubiese devengado el Registrador.

Art. 467. Por toda exaccion ilegal de honorarios podrán los interesados acudir judicialmente como y ante quién corresponda, conforme á derecho, segun la entidad de la reclamacion.

Cuando se estime la demanda por sentencia firme, se condenará al Registrador á la devolucion del importe del exceso percibido, con otro tanto más, que se hará efectivo en el correspondiente papel de multas, y las costas.

Esta disposicion se entenderá sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 409 del Código penal para las provincias de Cuba y Puerto Rico cuando se procediese criminalmente por exacciones ilegales.

Se dará cuenta al Ministerio de Ultramar de toda sentencia firme que se dicte sobre exacciones ilegales de los Registradores.

TITULO XV.

De la inscripcion de los títulos no registrados al empezar á regir la ley.

Art. 468. Los documentos que segun la ley Hipotecaria necesitan inscribirse para perjudicar á tercero, son únicamente los que, al tiempo de empezar á regir dicha ley, constituyan el título y la prueba, bien de la adquisicion del dominio ó del derecho por los que en aquella época posean el uno ó el otro, ó bien de la constitucion del mismo derecho, cuando éste consista en la desmembracion del dominio. Todos los demás documentos que ni sean el título de constitucion de un derecho subsistente ni el de la adquisicion de éste por su actual poseedor y que en su consecuencia no pueden perjudicar á tercero, sino en cuanto corroboren otro título posterior, aunque pueden inscribirse á voluntad de los interesados, no necesitan serlo para su admision en los Consejos, Tribunales y oficinas del Estado.

Art. 469. Los Registradores no admitirán á inscripcion documento alguno que, habiendo sido otorgado despues del dia en que empiece á regir la ley Hipotecaria, no reuna todos los requisitos necesarios para su inscripcion con arreglo á lo dispuesto en dicha ley y su Reglamento.

Art. 470. Los títulos y documentos otorgados ántes de empezar á regir la ley podrán inscribirse aunque no expresen alguna de las circunstancias comprendidas en cualquiera de los párrafos numerados del artículo 17 de aquella, con tal que no omitan todas las contenidas en alguno de los mismos párrafos y cuya falta sea causa de nulidad, sin carecer de las necesarias para dar á conocer la finca ó derecho de que se trate.

Art. 471. No obstante lo declarado en el artículo anterior, cuando el título ó el documento presentado, sin carecer de la expresion necesaria para dar á conocer y para inscribir la finca, omitiere alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 17 de la ley podrá el interesado hacerla constar, si quisiere, en la inscripcion por medio de la nota adicional prevenida en el artículo 486.

La parte de la inscripcion que se refiera á la nota adicional no perjudicará á tercero; mas si versare sobre los linderos de una finca rústica, perjudicará á los dueños de terrenos colindantes si hubieren suscrito dicha nota, con arreglo á lo prevenido en los artículos 486 y 487.

Art. 472. Los Registradores, al calificar los títulos tendrán presente lo dispuesto en los artículos 26, 28 y 79 de la ley, y 74, 75, 92 y 196 de este Reglamento, y en su consecuencia extenderán los asientos correspondientes segun que sea la falta subsanable ó insubsanable.

Se considerarán como faltas insubsanables las que se hallen comprendidas en el tercer párrafo del artículo 79 de la ley y 75 de este Reglamento.

Art. 473. Tambien se considerarán como faltas insubsanables las que afecten á la validez del documento, segun las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos en la época en que aquel se hubiese otorgado, en el caso de que por muerte de los interesados ú otra causa no puedan las faltas ser subsanadas.

Art. 474. Cuando se solicitare la inscripcion de algun documento de dicha clase con el objeto de verificarse luego la de otro acto ó contrato, se tomarán las circunstancias necesarias para la inscripcion que no resulten de aquel documento

del otro que se presente para ser tambien inscrito; y si no fuera posible, de la nota prevenida en el artículo 486 de este Reglamento.

Art. 475. Si la inscripcion de un documento antiguo no se pidiera con el objeto que acaba de expresarse, se tomarán las circunstancias omitidas de cualquier otro documento público que para ello presente el que reclame la inscripcion, y en su defecto, de la nota citada en el artículo anterior.

Art. 476. En las referidas inscripciones de los documentos antiguos, deberán expresarse todas las circunstancias necesarias para la validez de las mismas, segun lo dispuesto en los artículos 17, 38 y 40 de la ley, determinándose con claridad cuando se describa alguna finca, la situacion de ésta y sus linderos por los cuatro puntos cardinales.

Art. 477. Si la circunstancia omitida fuere la de los linderos de una finca rústica por los cuatro puntos cardinales ó alguno de ellos, se subsanará del modo establecido en el artículo 486 de este Reglamento. Al efecto, el dueño de la finca podrá pedir, si lo estima conveniente que los dueños de los prédios colindantes, firmen la nota á que se refiere dicho artículo.

Art. 478. Los registradores procurarán cumplir lo prescrito en el segundo párrafo del artículo 486 de este Reglamento; sin causar molestias á los interesados: pero si tuvieran justo motivo para sospechar que se ha cometido delito de suplantacion ó falsedad, procederán con arreglo á lo dispuesto en el artículo 91.

Art. 479. Las inscripciones de los documentos antiguos en todo lo que se refieran á las notas de que se ha hecho mérito en las anteriores reglas; producirán los efectos determinados en los artículos 404, 405 y 406 de la ley y 487 de este reglamento.

Art. 480. Lo dispuesto en los artículos 110 y 116 de este reglamento será aplicable á la inscripcion de los derechos reales adquiridos ántes de empezar á rejir la ley que no se hubiesen inscrito.

Art. 481. Los asientos practicados con arreglo á lo dispuesto en los artículos citados en el anterior, surtirán su efecto, segun lo prevenido en los artículos 405 y 406 de la ley.

Art. 482. Las hipotecas especiales que se constituyan en sustitucion de las legales, existentes al empezar á rejir la ley, se reducirán á escritura pública si se hiciere dicha sustitucion de conformidad entre los interesados.

Si por falta de esta conformidad se acudiese judicialmente, segun lo dispuesto en los artículos 363, segundo párrafo del 370 y 375 de la ley, se extenderá por escrito la obligacion hipotecaria en el expediente que se forme, y con arreglo á ella se expedirá mandamiento judicial que habrá de presentarse para pedir la inscripcion.

Si la hipoteca existente debiese convertirse en anotacion preventiva, se constituirá esta en la forma prevenida para las de su respectiva clase en el art. 3.º de la ley.

Art. 483. Los embargos de que esté tomada razon en los Registros anteriores al dia en que empiece á rejir la ley, surtirán todos los efectos de la anotacion preventiva correspondiente, aunque no se anoten en los Registros posteriores.

TITULO XVI.

DE LOS EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES ANTIGUAS Y DE LA LIBERACION.

Art. 484. Todos los que tengan á su favor inscripciones en los Registros antiguos que carezcan de alguna de las circunstancias que exijen los artículos 17 al 21 de la ley, podrán solicitar que se trasladen á los nuevos Registros, prévias las formalidades establecidas en el artículo 242 de la ley y 109 de este reglamento.

El Registrador adicionará las circunstancias que faltaren á continuacion de la inscripcion trasladada, tomándolas del nuevo título que se le presente, si de él resultaren, y en otro caso, de una nota que para este efecto deberá exijir, extendida de conformidad y firmada por todos los interesados en la inscripcion.

Esta nota deberá quedar archivada en el Registro.

Para los efectos de este artículo se considerarán interesados en la inscripcion los que hayan sido parte en el acto ó contrato que la produzca y el tercero á quien por el mismo acto ó contrato se reserve algun derecho real.

La expresada adicion se hará á continuacion de las últimas palabras de la inscripcion trasladada en los términos siguientes:

"Certifico: que careciendo la inscripcion preinserta de las circunstancias que exije la ley, las adiciono con arreglo á la es-

critura de.... que ahora se presenta por parte de D. A...., ó á la nota que el mismo y D. B.... me han entregado, firmada de conformidad por ámbos en los términos siguientes: (aquí las circunstancias adicionadas; y despues "concuerda etc.)"

Art. 485. Para adicionar el traslado de la inscripcion antigua en el caso del artículo anterior, se presentarán los documentos de que resulten las circunstancias que deben adicionarse, y en su defecto, la nota prevenida en el mismo artículo, firmada por el reclamante.

Art. 486. Cuando las circunstancias que deban adicionarse al traslado de la inscripcion antigua de una finca rústica se refieran á sus límites ó linderos con otras propiedades, los cuales no consten de documentos fehacientes, los dueños de los predios colindantes firmarán de conformidad la nota que en su defecto haya de presentarse para solicitar la adicion.

El Registrador se asegurará de la autenticidad de las firmas y de la identidad de las personas que autoricen estas notas.

La nota adicional que expresa el párrafo primero de este artículo, sólo deberá exijirse cuando no se pudiese hacer la adicion por medio de otros títulos, inventarios, certificaciones ó cualquiera clase de documentos públicos en los que constaren los datos necesarios el efecto.

Art. 487. Si los asientos de los antiguos Registros de que trata el artículo 410 de la ley se han trasladado á los nuevos libros, producirán los efectos que la misma les atribuye, con las modificaciones siguientes:

Primera. Si al trasladarse los asientos á que se refiere el párrafo anterior se hubieren tomado algunas de sus circunstancias de notas adicionales presentadas por los interesados, el contenido de los nuevos asientos, en cuanto se refiera á dichas notas no perjudicará á tercero.

Segunda. En el caso de que la nota presentada se refiriese á los linderos de una finca rústica, la parte de asiento relativo á la misma nota perjudicará á los dueños de los terrenos colindantes que la hubieren firmado.

Art. 488. Las inscripciones extendidas en los libros antiguos que no hayan sido trasladadas á los nuevos, podrán cancelarse por medio de notas marginales puestas en ellas.

Si se han trasladado á los nuevos libros, se verificará la cancelacion con arreglo á lo prescrito en el título 4.° de la ley, y en el asiento del antiguo libro se pondrá una nota expresando la cancelacion y el libro y fólio en que se halle.

Art. 489. Si el asiento extendido en los antiguos libros que deba cancelarse por la nota marginal expresada en el artículo anterior fuere de un derecho real, y la inscripcion de dominio de la finca á que afecte el referido derecho estuviere tambien en los libros antiguos sin haberse trasladado á los nuevos, la nota expresiva de la cancelacion deberá ponerse al márgen del asiento de dominio y al del derecho real si se encontraren separados.

Si la inscripcion del dominio de la finca gravada se hubiere verificado en los nuevos libros del Registro, existiendo en los antiguos la del derecho real, podrá hacerse la cancelacion á continuacion de aquella inscripcion de dominio, expresándose en un solo asiento la existencia del derecho real y su cancelacion, sin perjuicio de ponerse en el libro antiguo la nota prevenida en el segundo párrafo del artículo anterior.

En el caso de que la inscripcion de dominio de la finca gravada no se hubiere hecho ni en los antiguos ni en los nuevos libros, y apareciere en los primeros la del derecho real objeto de la cancelacion, se pondrá en esta una nota marginal que producirá los efectos de la anotacion preventiva miéntras se obtiene aquella inscripcion de dominio.

Art. 490. En toda inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion que se haga en los nuevos libros de finca ó derecho inscrito bajo cualquier concepto en los libros antiguos, se citará el número, fólio y nombre del libro en que se halle dicho asiento.

Los asientos que se hagan en los índices de los nuevos libros relativos á fincas ó derechos inscritos en los libros antiguos, contendrán la cita expresada en el párrafo anterior, además de la que corresponda á los libros nuevos.

Art. 491. Para los efectos de la ley Hipotecaria y de este Reglamento, se entenderá que son libros ó registros antiguos los anteriores al dia 1.º de Enero de 1880, y modernos los posteriores á aquella fecha.

Art. 492. Los Registradores no admitirán ninguna solicitud que tenga por objeto liberal cargas ó gravámenes inscritos en los antiguos libros.

Art. 493. En la instruccion de los expedientes de liberacion, que con arreglo al artículo 381 de la ley compete á los Registradores, estos considerarán esenciales las diferencias que hallen entre el contenido de los escritos que se les presenten para preparar los expedientes de liberacion y el de los libros

del Registro, para los efectos expresados en la regla tercera del artículo 382 de aquella, cuando notaren diferencia considerable en la medida de la finca, en el número de árboles ó plantas, en la cuantía del derecho real, en el período que haya poseido cada persona, ó si en el escrito se omitiese algun gravámen que conste sin cancelar en el Registro.

Si el interesado se sintiere agraviado usará de su derecho utilizando el recurso gubernativo ó acudiendo á la vía judicial.

Art. 494. Para llevar á efecto las notificaciones ordenadas en las reglas quinta y siguientes del artículo 382 de la ley, se observarán las prescritas en el artículo 141 de este reglamento.

Las notificaciones por medio de edictos y de los periódicos oficiales, sólo procederá cuando conste la existencia de interesados desconocidos.

En este caso el Registrador remitirá al Juez municipal los edictos que hayan de fijarse ó publicarse en la misma localidad ó en cualquiera otra de las que estén comprendidas en el mismo partido; y respecto de los que deban fijarse ó publicarse fuera de él, el Registrador hará la remision al Juez de primera instancia respectivo para que ordene la referida publicacion.

Los Jueces municipales, una vez hecha ésta, devolverán las diligencias en que así se haga constar directamente, ó en su caso por conducto del Juez de primera instancia del partido.

Art. 495. La nota que en cumplimiento de lo mandado en el artículo 389 de la ley deberá poner el Registrador al márgen de los registros particulares de las fincas, se hará en el asiento más moderno de propiedad de la finca ó derecho liberado en los términos siguiente: "La hipoteca (censo ó lo que sea) que aparecía agravando la finca (ó el derecho real) á favor de...., que consistía en...., ha sido extiguida en virtud de sentencia de liberacion dictada por el Juez.... (ó Tribunal) de...., el dia...., á instancia de...., segun consta de testimonio librado por.... el dia...., que ha sido presentado en este Registro el dia.... á la hora de...., segun consta del asiento de presentacion, núm...., al fólio...., del libro...., del Diario...., y queda archivado en el legajo correspondiente con el núm.... (*Fecha, media firma y honorarios.*)

Además pondrá el Registrador la correspondiente nota marginal, cumpliendo con lo que ordena el artículo 488.

Aprobado por S. M.—Madrid 27 de Junio de 1879.—*Albacete.*

MINISTERIO DE ULTRAMAR.

REAL DECRETO.

Conformándome con lo propuesto por el Ministerio de Ultramar,

Vengo en decretar:

Artículo 1.° Con arreglo á lo dispuesto en la ley Hipotecaria para la Isla de Cuba de 16 de Mayo próximo pasado, y en el Reglamento general para su ejecucion, aprobado en 27 de Junio último, se establece un Registro de la propiedad en cada una de las siguientes poblaciones: Habana, Guanabacoa, Jaruco, San Antonio de los Baños, Bejucal, Güines, Pinar del Rio, San Cristóbal, Guanajay, Matanzas, Cárdenas, Alacranes, Colon, Santa Clara, Sagua la Grande, San Juan de los Remedios, Cienfuegos, Trinidad y Sancti-Spíritus, cabezas de los respectivos partidos judiciales, correspondientes al territorio de la Audiencia de la Habana; y en Puerto-Príncipe, Santiago de Cuba, Bayamo, Manzanillo, Holguin y Baracoa, del territorio de la Audiencia de Puerto-Príncipe.

Art. 2.° La circunscripcion de los Registros mencionados en el artículo anterior, estará determinada por la del respectivo partido judicial.

Los Registros de la Habana, Matanzas, Puerto-Príncipe y Santiago de Cuba comprenderán todo el territorio señalado al de los Juzgados existentes en cada una de dichas poblaciones.

Art. 3.° Las fianzas que segun el artículo 318 de la ley deberán prestar respectivamente los Registradores de la propiedad serán las que señala el adjunto estado.

Las indicadas fianzas tendrán el mismo carácter provisional que segun el artículo 1.° del Reglamento, tiene la clasificacion de los Registros.

Dado en Palacio á 4 de Julio de 1879.

ALFONSO.

El Ministro de Ultramar,
Salvador de Albacete.

CLASIFICACION de los Registros de la propiedad de la Isla de Cuba, segun el artículo 1º del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria, y fianzas señaladas á los mismos por Real Decreto de esta fecha.

Clases.	CAPITALIDAD.	Fianza en pesos.
	TERRITORIO DE LA AUDIENCIA DE LA HABANA.	
	Provincia de la Habana.	
Primera	Habana	15000
Segunda	Bejucal	4000
Tercera	Guanabacoa	3000
Tercera	San Antonio de los Baños	2000
Tercera	Güines	2000
Cuarta	Jaruco	1000
	Provincia de Pinar del Rio.	
Primera	Pinar del Rio	10000
Segunda	Guanajay	4000
Cuarta	San Cristóbal	1000
	Provincia de Matanzas.	
Primera	Matanzas	10000
Primera	Cárdenas	10000
Tercera	Colon	2000
Cuarta	Alacranes	1000
	Provincia de Santa Clara.	
Segunda	Santa Clara	8000
Segunda	Cienfuegos	8000
Segunda	Sagua la Grande	5000
Segunda	Trinidad	4000
Tercera	San Juan de los Remedios	3000
Tercera	Sancti-Spíritus	3000
	TERRITORIO DE LA AUDIENCIA DE PUERTO PRINCIPE.	
	Provincia de Puerto-Príncipe.	
Segunda	Puerto-Príncipe	8000
	Provincia de Santiago de Cuba.	
Segunda	Santiago de Cuba	8000
Tercera	Holguin	2000
Cuarta	Bayamo	1000
Cuarta	Manzanillo	1000
Cuarta	Baracoa	1000

Madrid 4 de Julio de 1879.—Aprobada por S. M.—*Albacete.*—Es copia.—El Subsecretario interino.

Es copia.—El Secretario del Gobierno General,
Joaquin Carbonell.